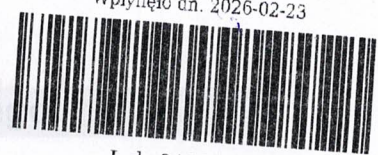


BG
Jm pri



L.dz.3183.2026

Pismo dotyczące aktu planowania przestrzeni

U
wpi.

23.02.2026

20

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: BURMISTRZ GÓRY

2. RODZAJ PISMA¹⁾

L.dz.

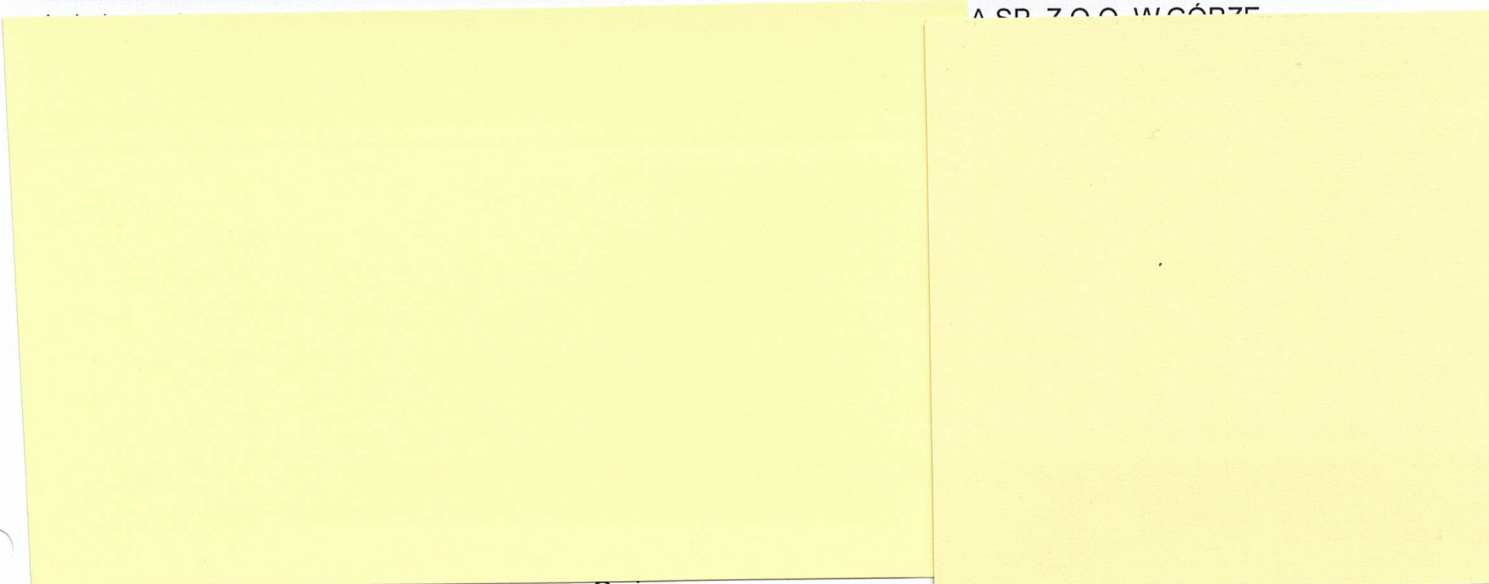
- ☒ 2.1. wniosek do projektu aktu
- ☒ 2.2. uwaga do konsultowanego projektu aktu²⁾
- ☐ 2.3. wniosek o zmianę aktu³⁾
- ☐ 2.4. wniosek o sporządzenie aktu³⁾

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⁾

ASB ZOO W GÓRZE



Powiat: Gmina:
Ulica: Nr domu: Nr lokalu:
Miejscowość: Kod pocztowy:

6. DANE PEŁNOMOCNIKA⁴⁾

(Nieobowiązkowo) ZGODNIE Z KRS: TADEUSZ WOJTCZAK, DANIEL SZAFRAŃSKI

- ☐ 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⁾

Wnosimy o wyznaczenie strefy planistycznej SW – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, obejmującej działki ewidencyjne nr 167/6, 167/7, 167/8, 167/9, 167/11 położone w mieście Góra, ul. Poznańska 16. W projekcie planu ogólnego teren został oznaczony jako strefa 21SP.

Nieruchomość otoczona jest innymi strefami wielofunkcyjnymi z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, strefami wielofunkcyjnymi z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i strefami usługowymi. Położona jest w bezpośrednim sąsiedztwie stref 80SW, 87SW, 23SW, 25SW, 92SW, 60SW, 24SW, 254SJ, 255SJ, 393SJ, 46SU, 44SU, 1SU.

Nieruchomość posiada dostępność do układu komunikacji drogowej (ul. Poznańska, ul. Dworcowa) oraz istniejące przyłącza do sieci infrastruktury technicznej (doprowadzona sieć wodociągowa, kanalizacyjna, energetyczna). W wyniku naturalnego procesu rozwoju miasta obszar ten spełnia kryteria wypełnienia istniejących struktur zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

Jak wynika z projektu planu ogólnego, powołującego się na uchwałę nr L/459/22 Rady Miejskiej Góry z dnia 3 sierpnia 2022 r. zmieniającej uchwałę w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego poz. 4142), nieruchomość położona jest na terenie obszaru rewitalizacji miasto centrum „Płn” (ulice: Augusta Herbsta, Dworcowa (numery 1-16b), Poznańska (numery 1-17), Wierzbowa, Wrocławska (numery 71 (nieparzyste) – 52 (parzyste)), Zielona (numery 1-7 (nieparzyste) i 2 10A (parzyste)).

W bezpośrednim sąsiedztwie nieruchomości znajdują się dworzec PKS, szkoła, urzędy publiczne, budynek kultu religijnego, sklepy, restauracja, sala bankietowa, budynki mieszkalne jednorodzinne, bloki mieszkalne wielorodzinne.

W przeszłości na tym terenie istniała enklawa nisko standardowej zabudowy mieszkaniowej, okresowo pełniąca funkcję hotelu robotniczego. Znajdował się tu również budynek żłobka zakładowego i siedziba ochotniczej straży pożarnej. Od lat i obecnie funkcjonowały tu mieszkania zakładowe, w których mieszkaly rodziny z dziećmi, mieszkańcy Góry.

Zgodnie z zapisami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Góra (przyjętego Uchwałą Rady Miejskiej w Górze Nr XII/126/99 w dniu 26.10.1999 r.) nieruchomość znajdowała się w jednostce o symbolu B1 – oznaczającym istniejące tereny przemysłowo-składowe, w miarę korzystnie usytuowane w stosunku do zabudowy mieszkaniowej Góry, jednak o ograniczonych możliwościach rozwojowych.

Aktualnie na terenie nieruchomości nie jest prowadzona żadna działalność przemysłowa. Część obszaru (działki 167/6, 167/7) ma charakter nieużytków, fragmentami zadrzewionych i zakrzewionych, co odpowiada dodatkowemu profilowi funkcjonalnemu strefy SW – teren zieleni naturalnej.

Zgodnie z aktualną polityką przestrzenną Miasta i Gminy Góra strefy gospodarcze z terenami przemysłowymi zostały przesunięte na północ miasta, z dala od istniejącej zabudowy mieszkaniowej, poprzez wyznaczenie tam nowych terenów aktywności gospodarczej (tereny wyznaczone w planie ogólnym jako strefy SP26 - SP30). W 2018 r. arbitralnie, bez wiedzy i zgody właściciela, wprowadzone zostały zmiany w miejskim planie zagospodarowania przestrzennego, które ograniczyły funkcjonalność przemysłową obszaru objętego niniejszym wnioskiem. Wprowadzono ograniczenia w zakresie dopuszczalnej wysokości zabudowy, obniżono wskaźnik powierzchni zabudowy, zaostrzono wymogi co do zachowania i konserwacji drzewostanu oraz inne. W związku z tym wznowienie działalności produkcyjnej jest niemożliwe.

Przeprowadzone przez wnioskodawcę badania rynku nieruchomości wskazują, że przy tak założonych warunkach planistycznych jak obecnie, nie ma szans na znalezienie chętnych do prowadzenia działalności przemysłowej na tym terenie. W konsekwencji obszarowi temu grozi całkowita degradacja i może pozostać nieużytkiem w całości porośniętym roślinnością ruderalną.

Teren ten w latach 90 XX w. dzielił funkcje przemysłową i mieszkaniowo-usługową. Już na początku obecnego stulecia dostrzegano, że ma on ograniczoną funkcjonalność przemysłową z uwagi na jego bezpośrednie sąsiedztwo z zabudową mieszkaniową. Polityka przestrzenna wdrażana przez Miasto i Gminę Góra jednoznacznie potwierdza, że w tej części miasta nie jest wskazane utrzymywanie strefy przemysłowej, natomiast przeznaczenie jej pod zabudowę mieszkaniową, zwłaszcza wielorodzinną, po pierwsze naturalnie ujednolici istniejącą w tym miejscu strukturę zabudowy, a po drugie, stworzy szansę na rewitalizację tej części miasta.

Należy podnieść, że na terenie Góry od dekad nie są oddawane do użytku nowe budynki wielorodzinne, a istniejące budynki mieszkalne w dużym stopniu nie spełniają obecnych oczekiwań i standardów. Brak alternatywy dla kosztownego budownictwa jednorodzinnego w postaci tańszych, nowych lokali mieszkalnych, nie zachęca do osiedlania się w mieście Góra. Budownictwo wielorodzinne o dobrym standardzie może spotkać się z zainteresowaniem zarówno młodego pokolenia, ale również osób starszych zamieszkujących obecnie obszary wiejskie gminy Góra, z uwagi na lepszy dostęp do usług publicznych – urzędy, przychodnie, instytucje kulturalne. Wskazany teren posiada walory umożliwiające realizację wszystkich podstawowych i dodatkowych funkcji strefy SW. Sąsiedztwo szkoły, obiektów handlowych, dworca stanowią dodatkowe argumenty dla takiego przeznaczenia terenu. Właściciel nieruchomości podjął próby pozyskania wiarygodnego inwestora, który przedstawił możliwą wizualizację terenu w przypadku zmiany jego przeznaczenia. Informację na ten temat przekazano lokalnym władzom.

Odnosząc się do fragmentu projektu uzasadnienia do uchwały Rady Miejskiej Góry w sprawie planu ogólnego Gminy Góra, opublikowanego w dniu 19/02/2026 r. na stronie Urzędu Miasta i Gminy Góra, należy wskazać, że przedstawione w nim obliczenia dotyczące zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie i chłonność terenów niezabudowanych są niejasne, a prawdopodobnie również błędne.

Na str. 3 uzasadnienia przywołane zostały dane BDL GUS wg. ostatniej aktualizacji wprowadzonej 03.04.2024 r., odnoszące się do stanu faktycznego na dzień 30 czerwca 2023 r. Z tych danych przyjęto, że liczba ludności gminy Góra wynosi 18.512 osób. Jednocześnie zaprezentowano tabelę z „Prognozą ludności dla gmin na lata 2023-2040”, będącą aneksem do publikacji „Prognoza ludności na lata 2023-2060”. W żadnym roku z zakresu przedstawionego w tabeli nie figuruje wartość, jak ta, którą przyjęto do obliczeń. Stąd wątpliwość, czy wartość M_{20} została właściwie określona.

Na str. 4 przywołane zostały natomiast dane GUS z 2023 roku (Polska w liczbach – Zasoby mieszkaniowe), z których wynika, iż liczba mieszkań w gminie Góra wynosiła 3451 a przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania wynosiła $77,2 m^2$.

Można zatem obliczyć, że łączna powierzchnia mieszkaniowa w 2023 r. w gminie Góra wynosiła:
 $3.451 \times 77,2 m^2 = 266.417,2 m^2$.

Tym czasem dla obliczenia ZAP – zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, przyjęto PUM_0 – łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie „zgodną z najnowszymi danymi” – **$548.762 m^2$**

W treści uzasadnienia nie wskazano skąd pochodzą te „najnowsze dane” i nie wyjaśniono

również z czego wynika tak duża różnica pomiędzy łączną powierzchnią mieszkaniową podaną przez GUS w 2023 r. (266.417,2 m²) a wynikającą z „najnowszych danych” – możliwe, że na 2026 r., 548.762 m². Należy zadać również pytanie, **jak to możliwe, żeby w Górze w przeciągu trzech lat (2023-2026) przybyło 282.444,8 m² powierzchni mieszkań ?** (548.862 m² – 266.417,2 m²) Musiałoby to oznaczać podwojenie zabudowy w ciągu 3 lat.

Zastrzeżenia wzbudza również metodyka przyjęta do obliczeń chłonności terenów niezabudowanych, a w niej połączenie obliczeń dla obszaru miasta i pozostałych obszarów gminy, skoro dla miasta i pozostałych obszarów obowiązują odrębne plany zagospodarowania przestrzennego. Łączenie do obliczeń obszarów miejskich z przewagą stref SJ, SW oraz stref wiejskich z przewagą stref SZ, pozbawia te wyliczenia realności. To wpływa negatywnie na potencjał rozwojowy gminy.

Konieczne jest również zwrócenie uwagi na okoliczność, że poza językową wykładnią przepisów prawnych, którą zastosowano w uzasadnieniu, istnieje również wykładnia funkcjonalna, celowościowa. Przepisy prawa o zagospodarowaniu i planowaniu przestrzennym, te ustawowe i aktów wykonawczych, powinny być tak interpretowane i stosowane, aby służyć lokalnej społeczności. Ich stosowanie nie może szkodzić gminie, np. poprzez hamowanie jej rozwoju. Zrozumiałym jest ograniczanie nadmiernego wyznaczania stref zabudowy tam, gdzie gmina nie mogłaby wywiązać się ze swoich ustawowych obowiązków dostarczania usług komunalnych, zapewnienia infrastruktury, czy realizacji celów społecznych. Jednak tam, gdzie nie koliduje to z istniejącą infrastrukturą i ładem przestrzennym, nie można na wykładni językowej poprzestać.

Analiza projektu planu ogólnego gminy Góra nasuwa refleksję, że nie został opracowany z należytą starannością. Nie bierze on pod uwagę zmian przestrzennych jakie nastąpiły w ostatnich latach, przykładem czego jest wyznaczenie strefy SP na działkach objętych niniejszym wnioskiem. Tym samym projekt nie uwzględnia ustawowych wymagań ładu przestrzennego w tym urbanistyki, walorów architektonicznych i krajobrazowych, walorów ekonomicznych przestrzeni oraz potrzeb interesu publicznego.

Niewątpliwie interesem publicznym gminy Góra jest jej rozwój. Nie będzie on możliwy bez powstrzymania odpływu ludności i bez stworzenia warunków dla dodatniej migracji mieszkańców. Brak nowych mieszkań, to w perspektywie brak osób na lokalnym rynku pracy, a w konsekwencji ugor na obszarach aktywności gospodarczej, wyznaczonych jedynie na mapie, bez chętnych na umiejscowienie tam biznesów i inwestycji.

W uzasadnieniu projektu zawarto ponadto konkluzję niezgodną z aktualnie obowiązującymi przepisami prawnymi. Na str. 14 stwierdza się, że: „*Biorąc pod uwagę zapisy art. 13d. ust 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który zakazuje wyznaczania stref planistycznych umożliwiających lokalizację zabudowy mieszkaniowej poza obszarami zabudowy oraz poza obszarami, objętymi planami miejscowymi, w których teren został przeznaczony na zabudowę mieszkaniową, nie wyznacza się stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust 2. pkt 1-3, na pozostałych obszarach gminy.*”

Wynika z tego, że w opinii autorów projektu, w przypadku gdy suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, **strefy planistyczne mogą zostać wyznaczone jedynie na:**

- obszarach zabudowy
- obszarach, objętych planami miejscowymi, w których teren został przeznaczony na zabudowę mieszkaniową.

Jednak treść art. 13d ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2024.1130 t.j. z dnia 2024.07.29) jest inna.

Brzmi on następująco:

Art. 13d. [Zasady wyznaczania stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową]

1.

Strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3, wyznacza się w pierwszej kolejności na **obszarach**, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, **obszarach** uzupełnienia zabudowy oraz **obszarach** z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie, biorąc pod uwagę uwarunkowania, o których mowa w art. 13b.

2.

W strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3, suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach 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.

3.

W przypadku gdy na obszarach, o których mowa w ust. 1, suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3, na tych obszarach oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy.

Przepisy art. 13d ustawy stanowią, że w przypadku gdy suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, jednorodzinną, zagrodową (SW, SJ, SZ) na obszarach:

- dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej,
- uzupełnienia zabudowy,
- z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej.

Wskazany w ustawie zakres obszarów na których można wyznaczać strefy planistyczne wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, jednorodzinną, zagrodową **jest inny i szerszy, niż wymieniony w projekcie uzasadnienia planu ogólnego gminy Góra.**

Dla przedmiotu niniejszego wniosku szczególnie istotna jest norma prawna wynikająca z art. 13d ust. 3 w związku z ust. 1, że **dopuszcza się wyznaczenie stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, jednorodzinną, zagrodową na obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej.** Jak wskazano we wniosku, na przebiegu planu ogólnego gminy Góra, na obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, w tym luk w istniejącej zabudowie, suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, co oznacza, że zgodnie z art. 13d ust. 3 w związku z ust. 1, dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, jednorodzinną, zagrodową na tych obszarach.

istnieje zabudowa o funkcji mieszkaniowej, co potwierdzają wpisy meldunkowe w ewidencji ludności miasta Góra, a także uiszczane co miesiąc opłaty za wywóz odpadów komunalnych wytwarzanych przez lokatorów mieszkań. Tym samym wyznaczenie strefy SW na obszarze objętym niniejszym wnioskiem jest prawnie dopuszczalne.

W związku z powyższym prosimy o pozytywne rozpatrzenie wniosku.

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

Szczegółowe informacje dotyczące treści pisma w odniesieniu do działek ewidencyjnych:

Lp.	7.2.1. Nazwa aktu planowania przestrzennego	7.2.2. Identyfikator działki lub działek ewidencyjnych	7.2.3. Czy teren objęty pismem obejmuje całość działki lub działek ewidencyjnych ⁷⁾	7.2.4. Treść ⁶⁾
1	Plan ogólny gminy Góra	167/6 167/7 167/8 167/9 167/11	☒ tak ☐ nie	JAK WYŻEJ

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

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.

a: 23/02/2026 r.

te akty, w przypadku których pismo będzie
u lub uwagi związana jest z dokumentem
ania aktu, w ramach strategicznej oceny
rać rodzaj aktu planowania przestrzennego,
2.

10.

dku wypełnienia pkt 5 podaje się adres do
pełnienia pkt 6 podaje się adres zamieszkania
ików dane kolejnych składających pismo lub
formularza.

zenia zgody na doręczanie korespondencji za
odnie z przepisami ustawy z dnia 18 listopada
zek 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.