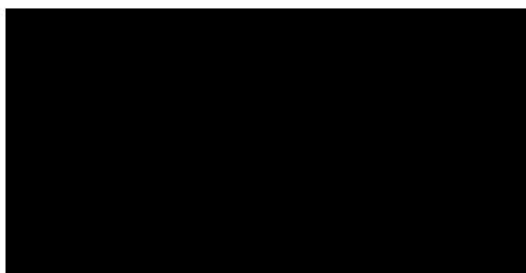


RR-BA
10.06.2026

Warszawa, dnia 8 czerwca 2026 r.



Wójt Gminy Dźwierzuty

Urząd Gminy w Dźwierzutach
ul. Niepodległości 6
12-120 Dźwierzuty

Dotyczy: Planu Ogólnego Gminy Dźwierzuty – wniosek o indywidualne powiadamianie o czynnościach planistycznych, wniosek o dostęp do dokumentacji oraz sygnalizacja postulatu zmiany strefy planistycznej dla działek w obrębie Nowe Kiejkuty.

I. Wskazanie stron i podstawy umocowania

Niniejsze pismo składane jest przez [redacted]
[redacted] NIP: [redacted] KRS:
[redacted], działającej jako **Pełnomocnik** [redacted]
[redacted] (PESEL: [redacted], właściciela nieruchomości opisanych
szczegółowo w pkt II poniżej.

Umocowanie do reprezentowania Mocodawcy wynika z notarialnego pełnomocnictwa z dnia 21 maja 2026 r., obejmującego m.in. upoważnienie do reprezentowania Mocodawcy przed właściwą gminą w sprawach związanych z uchwalaniem planu ogólnego oraz planu miejscowego dla działek położonych w miejscowości Nowe Kiejkuty, gmina Dźwierzuty. Odpis pełnomocnictwa stanowi Załącznik nr 1 do niniejszego pisma.

II. Wskazanie nieruchomości objętych wnioskiem

Wniosek dotyczy nieruchomości gruntowych stanowiących własność Pana [redacted] położonych w miejscowości Nowe Kiejkuty, gmina Dźwierzuty, powiat szczycieński, woj. warmińsko-mazurskie, obręb ewidencyjny 0009 NOWE KIEJKUTY, o numerach działek:

234/1, 234/2, 234/3, 234/8, 234/9, 234/10, 234/11, 234/12, 234/13, 234/14,
234/15, 234/16, 234/17, 234/18, 234/21, 234/22, 234/23, 234/24, 234/25,
234/27, 234/28, 235/22, 235/23, 235/24, 235/25, 235/26, 235/27, 235/28,
235/29, 235/30, 235/31, 235/32, 235/33, 235/34, 235/38, 235/39, 235/40,

235/41, 235/42, 235/43, 235/44, 235/45, 235/46, 235/47, 235/48, 235/49, 235/50, 235/51, 235/52, 235/53, 235/54, 235/55, 235/56, 235/57, 235/58, 235/59, 235/60, 235/61, 235/62, 235/63, 235/64, 235/65, 235/66, 235/67, 235/68, 235/69, 235/70, 235/71, 235/72

(dalej łącznie: "Nieruchomości").

III. Przeznaczenie Nieruchomości w obowiązującym Studium – kluczowe uwarunkowanie planistyczne

Na podstawie analizy Studium stwierdzamy, że obszar obejmujący miejscowość Nowe Kiejkuty, w tym rejon Nieruchomości, został przez Studium zaliczony do **Strefy IV Turystycznej, Podstrefy B.**

Studium definiuje Podstrefę B jako obszary zainwestowane i tereny rozwojowe funkcji turystycznej, wprost wskazując, że:

Podstrefa B obejmuje tereny zainwestowane i tereny rozwojowe funkcji turystycznej w rejonie miejscowości Sąpląt, Mycielin, Budy, Linowo, Dąbrowa, Miętkie, Nowe Kiejkuty oraz część miejscowości Rańsk. (Studium, rozdz. 1.4.4 Część II)

Charakter całej Strefy IV Turystycznej Studium określa następująco:

Strefa turystyczna charakteryzować się będzie lokalizacją głównie zabudowy rekreacji indywidualnej oraz obiektów zamieszkania zbiorowego związanych z obsługą ruchu turystycznego. (Studium, rozdz. 1.5.4 Część II)

Ponadto Studium w rozdziale poświęconym ogólnym kierunkom rozwoju zabudowy turystycznej wyraźnie stwierdza, że:

Na terenie gminy przewiduje się rozwój zabudowy turystycznej tj. obiektów rekreacji indywidualnej oraz zamieszkania zbiorowego związanego z turystyką, rekreacją i wypoczynkiem (...). Zabudowa turystyczna będzie oparta głównie na zabudowie rekreacji indywidualnej. (Studium, rozdz. 1.8.2 Część II)

A zatem obowiązujące Studium **wprost i jednoznacznie przesądza o turystyczno-rekreacyjnym przeznaczeniu Nieruchomości**, przewidując dla tego rejonu zabudowę rekreacji indywidualnej jako funkcję podstawową.

Stosownie do art. 13b ust. 2 u.p.z.p. przy sporządzaniu planu ogólnego Wójt jest zobowiązany uwzględnić m.in. uwarunkowania wynikające z dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu. Studium jako wiążący dotąd dokument planistyczny gminy – choć formalnie niebędący aktem prawa miejscowego – wyraża ustaloną od 2021 r. politykę przestrzenną gminy dla tego rejonu. Zakwalifikowanie Nieruchomości do strefy SO (strefa otwarta) w projekcie Planu Ogólnego jest zatem sprzeczne z dotychczasowymi ustaleniami planistycznymi gminy, uchwalonymi przez Radę Gminy zaledwie trzy lata temu.

IV. Stan procedury sporządzania Planu Ogólnego Gminy Dźwierzuty

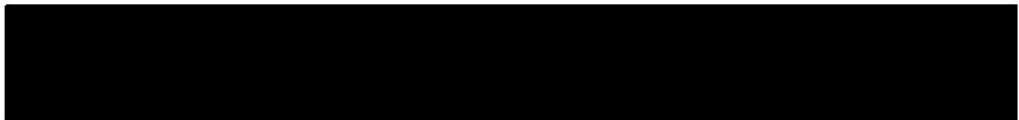
Z informacji dostępnych w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Dźwierzuty wynika, że:

- a) Rada Gminy Dzwierzuty podjęła uchwałę nr VII/47/24 z dnia 21 października 2024 r. o przystąpieniu do sporządzenia Planu Ogólnego Gminy Dzwierzuty (dalej: POG);
- b) Wójt Gminy Dzwierzuty ogłosił zbieranie wniosków do projektu POG w dniu 28 listopada 2024 r.;
- c) POG jest aktualnie na etapie uzgodnień i opiniowania; konsultacje społeczne (wyłożenie projektu POG do publicznego wglądu) nie zostały jeszcze ogłoszone.

V. Wniosek o indywidualne powiadamianie o czynnościach planistycznych

Na podstawie **art. 8e ust. 1 u.p.z.p.** (obowiązek zapewnienia partycypacji społecznej), **art. 8h u.p.z.p.** (obowiązek publicznego ogłaszania konsultacji) oraz pomocniczo **art. 9 i art. 10 § 1 k.p.a.** wnosimy o:

- 1) niezwłoczne powiadamianie pełnomocnika o każdym kolejnym etapie procedury sporządzania POG, w szczególności o ogłoszeniu konsultacji społecznych i terminie wyłożenia projektu do publicznego wglądu;
- 2) kierowanie wszelkiej korespondencji dotyczącej niniejszej sprawy na adresy pełnomocnika:



VI. Wniosek o udostępnienie dokumentacji projektowej

Na podstawie **art. 11 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej** (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 902) oraz **art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku** wnosimy o udostępnienie w formie elektronicznej:

- 1) prognozy oddziaływania na środowisko sporządzonej dla projektu POG;
- 2) raportu z rozpatrzenia wniosków złożonych do projektu POG, w zakresie dotyczącym obrębu Nowe Kiejkuty lub działek wskazanych w pkt II powyżej.

VII. Sygnalizacja postulowanej zmiany strefy planistycznej

W projekcie Planu Ogólnego Gminy Dzwierzuty Nieruchomości zostały ujęte w strefie planistycznej SO (strefa otwarta), która wyklucza zabudowę mieszkaniową, letniskową i rekreacji indywidualnej. Niniejszym sygnalizujemy, że takie przeznaczenie jest nieakceptowalne. W szczególności wskazujemy na następujące naruszenia prawa i zasad planistycznych:

1. Sprzeczność ze Studium – naruszenie art. 13b ust. 2 u.p.z.p.

1. Sprzeczność ze Studium i dotychczasową polityką przestrzenną gminy

Jak wykazano w pkt III, obowiązujące Studium zalicza rejon Nowych Kiejkut do **Strefy IV Turystycznej, Podstrefy B** z dominującą funkcją **zabudowy rekreacji indywidualnej**. Zakwalifikowanie tych samych terenów do strefy SO – całkowicie wykluczającej zabudowę – stanowi radykalny odwrót od polityki przestrzennej uchwalonej przez Radę Gminy Dźwierzuty w 2021 r.

Zgodnie z **art. 13b ust. 2 pkt 1 u.p.z.p.** Wójt sporządzając plan ogólny jest zobowiązany uwzględnić uwarunkowania wynikające z dotychczasowego **przeznaczenia i zagospodarowania terenu**. Turystyczno-rekreacyjne przeznaczenie Nieruchomości wynikające ze Studium jest takim uwarunkowaniem. Jego pominięcie bez wykazania szczególnych przyczyn planistycznych lub środowiskowych stanowi istotne naruszenie zasad sporządzania planu ogólnego w rozumieniu **art. 28 ust. 1 u.p.z.p.**

2. Naruszenie zasady proporcjonalności (art. 31 ust. 3 Konstytucji RP)

Strefa SO pozbawia właściciela możliwości zabudowy na działkach, co do których gmina przez lata prowadziła politykę przestrzenną zorientowaną na zabudowę turystyczną i rekreacyjną. Ograniczenie prawa własności w takim zakresie musi być uzasadnione koniecznością ochrony ważnych wartości konstytucyjnych (środowisko, krajobraz, bezpieczeństwo) oraz musi być proporcjonalne do osiąganego celu. Sam fakt, że obszar znajduje się poza zwartą zabudową wsi, nie uzasadnia wykluczenia zabudowy rekreacji indywidualnej, która jest wpisana w charakter tego regionu od dziesięcioleci.

3. Sprzeczność z własnymi aktami administracyjnymi gminy – decyzja podziałowa i decyzje WZ

Gmina Dźwierzuty podjęła w przeszłości **decyzje podziałowe** dla nieruchomości objętych niniejszym wnioskiem, w wyniku której teren został podzielony na działki o powierzchni około **1 100 m² każda**. Podział gruntu na działki o takiej powierzchni możliwy był wyłącznie przy założeniu ich przeznaczenia pod zabudowę – zgodnie z art. 93 ust. 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 344 ze zm.), zatwierdzenie podziału nieruchomości, w sytuacji braku MPZP, wymaga zgodności z przepisami odrębnymi lub możliwości uzyskania decyzji o warunkach zabudowy. Gmina, zatwierdzając podział, sama potwierdziła budowlany charakter tych terenów.

Co więcej, dla części działek objętych niniejszym wnioskiem zostały wydane **decyzje o warunkach zabudowy (WZ)**, które – jako ostateczne decyzje administracyjne – stanowią oficjalne potwierdzenie przez organ gminy, że przedmiotowe tereny spełniają warunki zabudowy i zagospodarowania terenu (tzw. zasada dobrego sąsiada, dostęp do drogi publicznej, infrastruktura techniczna). Decyzje WZ wydane do dnia 31 grudnia 2025 r. zachowują ważność bezterminowo (art. 64 ust. 1 u.p.z.p. w brzmieniu przed nowelizacją z 2023 r.).

Podkreślamy, że sama gmina – zatwierdzając podział na działki ~1 100 m² i wydając decyzje WZ – wielokrotnie oficjalnie potwierdzała budowlany charakter tych terenów. Klasyfikacja tych samych działek jako SO (strefa otwarta, bez możliwości zabudowy) byłaby wyrazem **niedopuszczalnej sprzeczności z własnymi aktami administracyjnymi** (venire contra factum proprium) i mogłoby

stanowić samodzielną przesłankę stwierdzenia nieważności uchwałonego POG w części dotyczącej Nieruchomości.

4. Właściwa strefa planistyczna – postulat SJ z profilem dodatkowym

W świetle powyższego wnosimy o zakwalifikowanie Nieruchomości do **strefy SJ (wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną) z profilem dodatkowym obejmującym teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej**, zgodnie z załącznikiem nr 1 do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy (Dz.U. poz. 2758), oraz o **objęcie Nieruchomości Obszarem Uzupełnienia Zabudowy (OUZ)**.

Strefa SJ z profilem dodatkowym zabudowy letniskowej jest funkcjonalnym odpowiednikiem dotychczasowej funkcji turystyczno-rekreacyjnej wskazanej w Studium – pozwala na realizację domków letniskowych, budynków rekreacji indywidualnej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zachowując tym samym ciągłość polityki planistycznej gminy wobec tego terenu.

Zastrzegamy, że niniejsza sygnalizacja ma charakter wstępny i zostanie rozwinięta w formie formalnej uwagi na formularzu określonym rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 13 listopada 2023 r. (Dz.U. poz. 2509) w trakcie konsultacji społecznych. Wnosimy zatem o uwzględnienie naszego postulatu już na etapie uzgodnień i opiniowania.

VIII. Zestawienie podstaw prawnych

- 3) Art. 8e ust. 1 u.p.z.p. – zasada partycypacji społecznej;
- 4) Art. 8h u.p.z.p. – obowiązek publicznego ogłaszania konsultacji społecznych;
- 5) Art. 8i–8j u.p.z.p. – formy i terminy konsultacji społecznych;
- 6) Art. 13b ust. 2 u.p.z.p. – obowiązek uwzględnienia uwarunkowań planistycznych, w tym dotychczasowego przeznaczenia terenu;
- 7) Art. 28 ust. 1 u.p.z.p. – istotne naruszenie zasad sporządzania planu jako przesłanka nieważności;
- 8) Art. 9 i art. 10 § 1 k.p.a. – zasada informowania i czynnego udziału;
- 9) Art. 11 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej – dostęp do dokumentów;
- 10) Art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku;
- 11) Art. 31 ust. 3 Konstytucji RP – zasada proporcjonalności ograniczeń prawa własności;

- 12) Art. 101 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym w zw. z art. 3 § 2 pkt 5 p.p.s.a. – prawo zaskarżenia planu ogólnego do WSA (w przypadku jego uchwalenia z naruszeniem prawa).

IX. Podsumowanie żądań

Wnosimy o:

- 1) indywidualne powiadamianie o każdym etapie procedury sporządzania POG, w szczególności o ogłoszeniu konsultacji społecznych i terminie wyłożenia projektu;
- 2) udostępnienie dokumentacji projektowej POG (prognoza środowiskowa, raport z wniosków) w formie elektronicznej;
- 3) uwzględnienie – już na etapie uzgodnień i opiniowania – postulatu zmiany kwalifikacji Nieruchomości ze strefy SO na strefę SJ z profilem dodatkowym zabudowy letniskowej/rekreacji indywidualnej, zgodnej z dotychczasowym przeznaczeniem studialnym, oraz objęcia Nieruchomości Obszarem Uzupelnienia Zabudowy (OUZ).

Z poważaniem,



Załączniki:

- 1) Pełnomocnictwo
- 2) Wydruk z mapy z zaznaczeniem przedmiotowych działek
- 3) Wydruk mapy ze studium

Warszawa dnia 21.05.2026

Ja niżej podpisany [REDACTED] PESEL: [REDACTED] udzielam:

a) [REDACTED], imiona rodziców: [REDACTED] PESEL: [REDACTED]

b) Spółce pod firmą: [REDACTED] (adres: [REDACTED])

[REDACTED] REGON: [REDACTED] NIP: [REDACTED] KRS: [REDACTED]

pełnomocnictwa do:

1) uzyskania od właściwych organów administracji rządowej i samorządowej wszelkich zaświadczeń, informacji, wypisów lub wyrysów dotyczących stanu faktycznego i prawnego Nieruchomości tj. działek położonych w Nowe Kiejkuty gmina :

234/1 234/2 234/3 234/8 234/9 234/10 234/11 234/12 234/13 234/14 234/15 234/16
234/17 234/18 234/21 234/22 234/23 234/24 234/25 235/22 235/23 235/24 235/25
235/26 235/27 235/28 235/29 235/30 235/31 235/32 235/33 235/34 235/38 235/39
235/40 235/41 235/42 235/43 235/44 235/45 235/46 235/47 235/48 235/49 235/50
235/51 235/52 235/53 235/54 235/55 235/56 235/57 235/58 235/59 235/60 235/61
235/62 235/63 235/64 235/65 235/66 235/67 235/68 235/69 235/70 235/71 235/72
234/27 234/28

2) uzyskania wydanych na podstawie art. 306e lub art. 306g w zw. z art. 112 Ordynacji podatkowej zaświadczeń właściwych dla Sprzedających organów podatkowych, organów gminy, Państwowego Funduszu Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych, Zakładu Ubezpieczeń Społecznych lub Kasy Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego, stwierdzających niezaleganie albo zaległość z tytułu podatków bądź składek na ubezpieczenie społeczne, ewentualnie niefigurowanie w rejestrze płatników składek;

3) uzyskania warunków technicznych przyłączenia Nieruchomości do infrastruktury technicznej, w szczególności przyłączenia do sieci energetycznej, gazowej, teleinformatycznej, wodociągowej, ciepłowniczej, kanalizacji deszczowej i sanitarnej lub innej infrastruktury technicznej umożliwiającej odprowadzenie wód opadowych oraz włączenie do dróg, w tym składania i podpisywania wniosków, ich zmiany, cofania oraz odbioru;

4) uzyskiwania warunków zabudowy dla wyżej wskazanych działek;

5) uzyskania decyzji środowiskowej, decyzji zezwalającej na prowadzenie badań archeologicznych, decyzji na lokalizację zjazdu publicznego z drogi;

6) reprezentowania go przed właściwą gminą w celu:

a) składania wniosków mających na celu przeznaczenia niżej wymienionych działek na cele zabudowy jednorodzinne lub rekreacyjnej w ujęciu do planów związanych z uchwaleniem planu ogólnego lub planu miejscowego w miejscowości Nowe Kiejkuty gmina DŹWIERZUTY

b) prowadzenia rozmów mających na celu uchwalenia punktowego planu miejscowego w miejscowości Nowe Kiejkuty gmina DŹWIERZUTY celu przeznaczenia niżej wymienionych nieruchomości pod zabudowę jednorodzinną lub rekreacyjną

234/1 234/2 234/3 234/8 234/9 234/10 234/11 234/12 234/13 234/14 234/15 234/16
234/17 234/18 234/21 234/22 234/23 234/24 234/25 235/22 235/23 235/24 235/25
235/26 235/27 235/28 235/29 235/30 235/31 235/32 235/33 235/34 235/38 235/39

235/40 235/41 235/42 235/43 235/44 235/45 235/46 235/47 235/48 235/49 235/50
235/51 235/52 235/53 235/54 235/55 235/56 235/57 235/58 235/59 235/60 235/61
235/62 235/63 235/64 235/65 235/66 235/67 235/68 235/69 235/70 235/71 235/72
234/27 234/28

b) rozmowa z gminą w kwestii utwardzenia drogi gminnej - (działki nr 230 obręb NOWE KIEJKUTY, gmina DŹWIERZUTY)

Pełnomocnictwo nie obejmuje zaciągania zobowiązań finansowych na rzecz Mocodawcy.

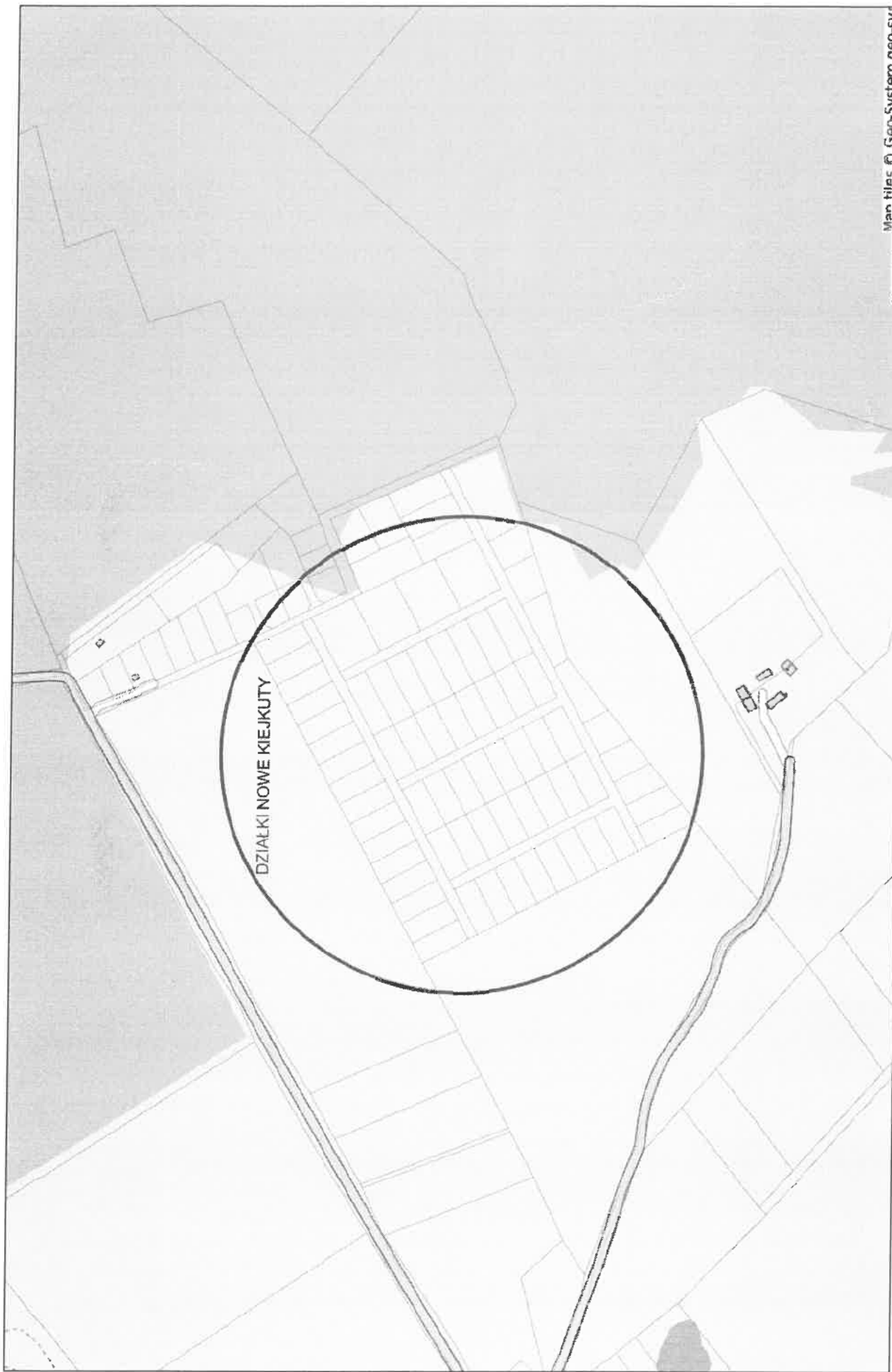
Mocodawca oświadcza, że pełnomocnictwo to odnosi się do wyżej wymienionych nieruchomości i obejmuje prawo składania i podpisywania wniosków (w obszarach wskazanych wyżej), ich zmiany, cofania oraz do odbioru decyzji, postanowień, wypisów, wyrysów, map i pism oraz korespondencji związanej z prowadzonymi postępowaniami administracyjnymi, uzyskaniem decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, z zastrzeżeniem, że wszelkie koszty oraz opłaty przyłączeniowe związane z warunkami technicznymi, decyzjami i umowami przyłączeniowymi określonymi powyżej będą obciążały Pełnomocnika.





Dzwierzuty - System Informacji Przestrzennej

skala 1 : 5000



Map data © OpenStreetMap contributors
Map tiles © Mapbox



Dźwierzuty - System Informacji Przestrzennej

skala 1 : 2000

