

RR-BA
07.08.2026

Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

URZĄD GMINY DZWIERYZUTY
WPEŁNIŁO DNIA

2026-08-07

PP. 5538. 2026

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: Wójt Gminy Dźwierzuty, ul. Niepodległości 6, 12-120 Dźwierzuty

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⁾

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

Nr tel. (nieobowiązkowo):

Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych⁵⁾:

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

☒ tak ☐ nie

5. ADRES DO KORESPONDENCJI SKŁADAJĄCEGO PISMO⁴⁾

(Nieobowiązkowo)

Kraj: Województwo:

Powiat: Gmina:

Ulica: Nr domu: Nr lokalu:

Miejscowość: Kod pocztowy:

6. DANE PEŁNOMOCNIKA⁴⁾

(Nieobowiązkowo)

☒ pełnomocnik ☒ pełnomocnik do doręczeń

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Wnoszę o dokonanie zmiany w projekcie Planu Ogólnego Gminy Dźwierzuty poprzez bezwzględne

wyłączenie działki 77/1 z projektowanej Strefy Otwartej (symbol: SO) i przypisanie jej do Strefy Wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (symbol: SJ) oraz Obszaru Uzupełnienia Zabudowy (OUZ).

Obecna propozycja objęcia tej nieruchomości strefą SO z zakazem zabudowy jest całkowicie sprzeczna z jej statusem prawnym, faktycznym położeniem w terenie, ustaleniami Prognozy Środowiskowej POG, wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz uwarunkowaniami urbanistycznymi wsi Dąbrowa.

Wnoszę o pozytywne rozpatrzenie niniejszej uwagi i dokonanie stosownej korekty w projekcie Planu Ogólnego.

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 ⁶⁾	7.2.4. Treść ⁶⁾
1	Projekt Planu Ogólnego Gminy Dźwieruty	281702_2.00 01.77/1	☒ tak ☐ nie	W załączeniu

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) ⁷⁾	7.3.5. Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	7.3.6. Maksymalna wysokość zabudowy [m]	7.3.7. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1	Plan Ogólny Gminy Dźwieruty	281702_2.00 01.77/1	☒ tak ☐ nie	Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ); Obszar Uzupełnienia Zabudowy (OUZ)	25%	9.0 m	60%

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.⁸⁾ 1. Uzasadnienie do zmiany przeznaczenia terenu w Planie Ogólnym

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.

Podpis:

Data:



Podpisano przez/ Signed by:



Data/ Date: 07.08.2026 23:53

mSzofir

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 powiązany z aktem planowania przestrzennego (np. sporządzanej w toku procedowania aktu, w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, prognozy oddziaływania na środowisko), należy w pkt 3 wybrać rodzaj aktu planowania przestrzennego, którego ten dokument dotyczy, po czym wprowadzić treść wniosku lub uwagi w pkt 7.1 lub 7.2.

²⁾ Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa.

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

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

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

⁶⁾ 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.

⁷⁾ 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.).

⁸⁾ 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.

Załącznik 1

Uzasadnienie uwag do Planu Ogólnego gminy Dźwierzuty dla działki 77/1 w Dąbrowie:

1. Formalny status gruntu budowlanego (Symbol Bp) :

Stan faktyczny: Zgodnie z oficjalną Ewidencją Gruntów i Budynków (EGiB), działka 77/1 w całości sklasyfikowana jest jako Bp – zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy. Oznacza to, że grunt ten nie jest zaliczany do gruntów rolnych ani gruntów leśnych, stanowi teren o charakterze ściśle budowlanym. Przeznaczenie w projekcie planu ogólnego terenu o w pełni zurbanizowanym

profilu „Bp” do Strefy Otwartej (SO) – dedykowanej wyłącznie rolnictwu, lasom i zieleni naturalnej – stanowi rażący błąd projektowy.

Wyznaczenie strefy SO narusza zasadę ochrony praw nabytych oraz nakaz uwzględniania prawa własności i wyważania interesu prywatnego z publicznym, wywołując drastyczny i nieuzasadniony spadek wartości nieruchomości przygotowanej pod inwestycję.

2. Położenie w ścisłym centrum osadniczym wsi, zabudowa plombowa i uzupełnianie struktury:

Zgodnie z art. 1 ust. 4 pkt 4 lit. a u.p.z.p. oraz art. 13d ust. 1 u.p.z.p. strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową (SJ) wyznacza się w pierwszej kolejności na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostek osadniczych oraz w ramach luk w istniejącej zabudowie. Prognoza POG wskazuje jednoznacznie, że priorytetem gminy jest „unikanie rozproszonej zabudowy na rzecz rozwoju w obrębie istniejących miejscowości” oraz „dogęszczanie i uzupełnianie zabudowy w obszarach już zainwestowanych”. Działka znajduje się wewnątrz istniejącej tkanki wsi Dąbrowa, bezpośrednio pomiędzy istniejącą, zwartą zabudową mieszkaniową. Nie mamy tu do czynienia z próbą rozproszonego inwestowania w otwartym krajobrazie, lecz z klasyczną zabudową plombową. Włączenie jej do strefy SJ stanowi modelowy przykład uzupełniania struktury osadniczej i przeciwdziałania niekontrolowanej suburbanizacji.

3. Bezpośrednie sąsiedztwo z „Obszarem Uzupełnienia Zabudowy” (OUZ)

Na mapie projektu Planu w Dąbrowie wyznaczone są granice Obszaru Uzupełnienia Zabudowy (OUZ). Działka 77/1 (Bp), będąc gruntem zurbanizowanym ulokowanym w środku ciągu osadniczego pomiędzy istniejącymi domami, stanowi integralną część tego układu przestrzennego. Zostawienie pojedynczej działki Bp w strefie SO doprowadzi do powstania sztucznej, nieuzasadnionej luki przestrzennej w centrum wsi, co stoi w bezpośredniej sprzeczności z zasadą zachowania ładu urbanistycznego.

4. Pełny dostęp do infrastruktury i minimalizacja transportochłonności:

Działka 77/1 posiada bezpośredni dostęp do urządzonych dróg publicznych oraz pełnej sieci infrastruktury technicznej (energetycznej i wodociągowej). Realizacja budynku jednorodzinnego w tym miejscu nie generuje po stronie Gminy Dźwierzuty żadnych kosztów związanych z budową nowej infrastruktury czy dociąganiem mediów na tereny otwarte.

5. Zgodność z zakazami Obszaru Chronionego Krajobrazu i wymogami środowiskowymi

Przypisanie działki 77/1 do strefy SJ nie naruszy reżimu ochronnego tej formy ochrony przyrody:

- Pas ochronny wód (100 m): Działka leży całkowicie poza strefą 100 m od linii brzegowej cieków i zbiorników wodnych, co wyklucza sprzeczność z zakazami uchwały Sejmiku oraz uwagami RDOŚ.
- Brak cieków i mokradeł: Na terenie działki nie występują naturalne zbiorniki wodne, torfowiska ani cieki podlegające ochronie.
- Brak form wrażliwych: Zgodnie z rysunkiem uwarunkowań POG, działka leży poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią (brak stref Q 1%, Q 10%, Q 0,2%), nie występują na niej złoża kopalin, osuwiska ani tereny leśne.
- Ochrona kulturowa: Działka leży poza obszarem stanowiska archeologicznego w Dąbrowie ujętego w Rejestrze Zabytków.
- Parametry urbanistyczne: Wniosek proponuje wskaźniki w pełni chroniące walory krajobrazowe:
 - Maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20–25%,
 - Maksymalna wysokość zabudowy: 9,0 m,

-
- Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60%.

Podsumowanie:

Utrzymanie dla działki 77/1 (o statusie Bp) przeznaczenia pod strefę otwartą (SO) jest działaniem nieuzasadnionym, krzywdzącym i stanowiącym błąd planistyczny. Przeznaczenie nieruchomości pod Strefę Wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) realizuje wymogi u.p.z.p., odpowiada założeniom Prognozy Środowiskowej oraz nie narusza przepisów z zakresu ochrony przyrody. Wnoszę o uwzględnienie uwagi i korektę projektu planu.