

RR-BA
07.08.2026

Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

GMINA DZWIERYZUTY
WPI YNEŁO DNIA

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

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

2025-08-07

N. 5540. 2026

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 zmianę projektu Planu Ogólnego Gminy Dźwierzuty w odniesieniu do działek o numerach

ewidencyjnych 279/1 oraz 279/2 obręb Linowo. Wnoszę o wyłączenie wyżej wymienionych działek z obszaru projektowanej Strefy Otwartej (symbol projektu: 9SO) i włączenie ich do obszaru Strefy Wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (symbol klasy przeznaczenia: SJ) oraz w Obszarze Uzupełnienia Zabudowy (OUZ), z wyłączeniem części działki o nr 279/2 oznaczonej w ewidencji gruntów LSIV – lasy o powierzchni 0,35 ha. Obecna propozycja strefy 9SO z całkowitym zakazem zabudowy rażąco narusza moje prawo własności oraz ignoruje faktyczny stan zagospodarowania terenu w bezpośrednim sąsiedztwie działek, gdzie z powodzeniem funkcjonuje i rozwija się zabudowa mieszkaniowa. Włączenie działek nr 279/1 i 279/2 (z wyłączeniem fragmentu LSIV) do ww. stref jest w pełni zgodne z zasadami ładu przestrzennego, odpowiada kryteriom wyznaczania stref osadniczych oraz spełnia wszelkie wymogi ochrony środowiska i krajobrazu sformułowane w Prognozie POG Dźwierzuty. 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 Dźwierzuty	281702_2.00 07.279/1, 281702_2.00 07.279/2	☐ 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 Dźwierzuty	281702_2.00 07.279/1, 281702_2.00 07.279/2	☐ 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:

[Redacted signature]

Data/ Date: 07.08.2026 23:30

mSzafir

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 działek 279/1 i 279/2 zlokalizowanych w Linowie:

1. Kontynuacja funkcji i ład przestrzenny:

Wnioskowane działki bezpośrednio graniczą z terenami już trwale zurbanizowanymi, na których znajduje się istniejąca zabudowa mieszkaniowa i rekreacyjna. Jak wynika wprost z opublikowanego projektu graficznego Planu Ogólnego Gminy Dźwierzuty, w rejonie wsi Linowo wyznaczono wyraźne granice „obszaru uzupełnienia zabudowy”. Przedmiotowe działki 279/1 i 279/2 bezpośrednio graniczą z tym obszarem oraz z istniejącymi już budynkami mieszkalnymi i rekreacyjnymi. Przeznaczenie ich pod zabudowę mieszkaniową stanowi naturalną kontynuację istniejącej linii zabudowy (tzw. „plombowanie” tkanki wiejskiej) i zapobiega niekontrolowanemu rozpraszaniu budynków w szczerym polu, co jest w pełni zgodne z art. 13a ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Włączenie działek 279/1 i 279/2 do strefy mieszkaniowej stanowi naturalne i urbanistycznie uzasadnione uzupełnienie istniejącego klina zabudowy wsi Linowo, a nie rozproszenie nowej zabudowy w szczerym polu. Zaliczenie tego terenu do Strefy Otwartej (9SO) ignoruje faktyczny stan zagospodarowania sąsiednich gruntów, wywołując sztuczny podział przestrzenny. Zgodnie z wytycznymi Prognozy, włączenie wnioskowanych działek do strefy SJ stanowi racjonalne dogęszczenie struktury osadniczej Linowa.

2. Zgodność z Mapą Uwarunkowań Gminy Dźwierzuty, ochrona wód, bioróżnorodności i korytarzy ekologicznych:

Analiza oficjalnej Części Graficznej Uzasadnienia (Mapy Uwarunkowań) wykazuje, że na terenie działek 279/1 i 279/2 nie występują żadne ustawowe przeciwwskazania ani bariery środowiskowe dla lokalizacji zabudowy: teren ten leży całkowicie poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią (brak zagrożenia w scenariuszach q 1%, q 10% oraz q 0,2%). Na działkach nie występują udokumentowane złoża kopalin ani obszary górnicze. Prognoza POG kładzie szczególny nacisk na ochronę wód powierzchniowych, stref brzegowych jezior (Jeziora Linowskiego) oraz uniknięcie naruszania korytarzy migracji fauny. Przedmiotowe działki położone są w obszarze zabudowy wsi, poza pasem 100 m od linii brzegowej zbiorników wodnych, a wniosek wprost wyłącza z obszaru planowanej zabudowy część leśną działki nr 279/2 (las LsIV o pow. 0,35 ha) - oznacza to brak jakiegokolwiek wycinki czy uszczuplenia powierzchni leśnej, co jest w pełni zgodne z celami OChK. Wniosek nie przewiduje również ingerencji w naturalne obniżenia terenu, cieków ani zbiorniki wodne, wpisując się w zakaz likwidowania starorzeczy, oczek wodnych i mokradeł

3. Klasyfikacja bonitacyjna gruntu: Działki składają się w przeważającej części z gruntów rolnych słabej jakości oraz nieużytków (klasy bonitacyjne: ŁV, PsIV, N). Użytki rolne klas IV-VI nie podlegają bezwzględnej ochronie przed zmianą przeznaczenia na cele nierolnicze. Przeznaczenie ich pod zabudowę nie uszczupli wartościowego arealu rolnego gminy.

4. Dostęp do infrastruktury: Teren posiada bezpośrednie sąsiedztwo dróg oraz możliwość podłączenia do istniejących sieci uzbrojenia obsługujących sąsiednie domy, co ułatwi dla gminy ewentualną rozbudowę przyłączy. Wyznaczenie w tym miejscu strefy mieszkaniowej (SJ) zamiast otwartej (9SO) nie obciąży budżetu Gminy Dźwierzuty koniecznością realizowania nowych, kosztownych inwestycji liniowych czy dociągania mediów na odległe tereny.

-
5. Ochrona lasu: Znajdujący się na działce 279/2 fragment LsIV zostanie w pełni uszanowany poprzez zachowanie normatywnych odległości technicznych ścian budynków od ściany lasu na etapie projektu budowlanego. Wyłączenie z zabudowy części leśnej zapewni zachowanie funkcji retencyjnych, mikroklimatycznych i przyrodniczych, co spełnia postulaty Prognozy POG.

Objęcie nieruchomości przylegających bezpośrednio do istniejącej zabudowy mieszkaniowej strefą 9SO z całkowitym zakazem zabudowy stanowi arbitralne, nieproporcjonalne i nieuzasadnione środowiskowo ograniczenie prawa własności. Przeznaczenie działek pod strefę SJ (z wyłączeniem terenu LsIV) godzi rozwój funkcji osadniczych z wymogami ochrony przyrody, realizując w praktyce zasadę zrównoważonego rozwoju gminy Dźwierzuty.