

RR-BA
15.07.2026
[Signature]

UWAGA DO PROJEKTU PLANU OGÓLNEGO GMINY DŹWIERZUTY

składana na podstawie art. 8g ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

URZĄD GMINY DŹWIERZUTY

2026-07-15

Adresat	Wójt Gminy Dźwierzuty, ul. Niepodległości 6, Dźwierzuty
Znak ogłoszenia	RR-BA.6722.1.2024 z dnia 7 lipca 2026 r.
Akt planistyczny	Projekt Planu Ogólnego Gminy Dźwierzuty (konsultacje 07.07–07.08.2026 r.)
Rodzaj pisma	Uwaga do projektu planu ogólnego i prognozy oddziaływania na środowisko
Składający	[REDACTED]
E-mail składającego	[REDACTED]
Data złożenia	Warszawa, dnia 15 lipca 2026 r.

I. Oznaczenie nieruchomości objętych uwagą

Obręb ewidencyjny	0009 NOWE KIEJKUTY, gmina Dźwierzuty, pow. szczeciński, woj. warmińsko-mazurskie
Numery 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
Stosunek do nieruchomości	[REDACTED]
Kwestionowane ustalenie POG	Zakwalifikowanie nieruchomości do strefy planistycznej SO (strefa otwarta)
Postulat	Zmiana strefy SO na SJ (z profilem dodatkowym zabudowy letniskowej/rekreacji indywidualnej) + objęcie Obszarem Uzupełnienia Zabudowy (OUZ)

II. Treść uwagi

W projekcie Planu Ogólnego Gminy Dźwierzuty nieruchomości wymienione w pkt I zostały zakwalifikowane do strefy planistycznej SO (strefa otwarta), która całkowicie wyklucza zabudowę mieszkaniową, letniskową i rekreacji indywidualnej. Takie

rozwiązanie jest nieakceptowalne i narusza przepisy prawa oraz zasady sporządzania planu ogólnego z następujących powodów:

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

Obowiązujące Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Dźwierzuty uchwalone uchwałą Nr XXIX/247/21 Rady Gminy Dźwierzuty z dnia 29 kwietnia 2021 r. (dalej: Studium) zalicza obszar miejscowości Nowe Kiejkuty, w tym rejon nieruchomości objętych niniejszą uwagą, do **Strefy IV Turystycznej – Podstrefy B**.

Studium precyzuje, 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)

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)

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)

Studium wprost i jednoznacznie przesądza o turystyczno-rekreacyjnym przeznaczeniu nieruchomości, przewidując zabudowę rekreacji indywidualnej jako funkcję podstawową. Zgodnie z **art. 13b ust. 2 u.p.z.p.** Wójt sporządzając plan ogólny jest zobowiązany uwzględnić uwarunkowania wynikające z dotychczasowego przeznaczenia i zagospodarowania terenu. Pominięcie turystyczno-rekreacyjnego przeznaczenia wynikającego ze Studium bez wykazania szczególnych przyczyn planistycznych lub środowiskowych stanowi **istotne naruszenie zasad sporządzania planu ogólnego w rozumieniu art. 28 ust. 1 u.p.z.p.** i może stanowić podstawę stwierdzenia nieważności uchwały w tej części.

2. Brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – jedynym dokumentem planistycznym jest Studium

Nieruchomości objęte niniejszą uwagą nie są objęte żadnym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Jedynym dokumentem planistycznym normującym ich przeznaczenie jest Studium, które jednoznacznie wskazuje funkcję turystyczno-rekreacyjną. W takiej sytuacji zakwalifikowanie tych działek do strefy SO wymaga od organu planistycznego wyraźnego i udokumentowanego uzasadnienia opartego na uwarunkowaniach przyrodniczych, krajobrazowych lub środowiskowych. Brak takiego uzasadnienia czyni kwalifikację SO arbitralną i naruszającą zasadę przejrzystości i proporcjonalności działań organów planistycznych.

3. Sprzeczność z własnymi aktami administracyjnymi gminy – decyzja podziałowa i decyzje o warunkach zabudowy

Gmina Dźwierzuty zatwierdziła **decyzję podziałową** dla nieruchomości objętych niniejszą uwagą, w wyniku której teren został podzielony na działki o powierzchni około **1 100 m² każda** – zbieżnej z parametrem minimalnej powierzchni działki dla zabudowy

rekreacji indywidualnej wskazanym w Studium (Strefa IV, pkt 1.6 Części II Studium). Zgodnie z **art. 93 ust. 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami** zatwierdzenie podziału nieruchomości w sytuacji braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wymaga zgodności z przepisami odrębnymi lub możliwości uzyskania decyzji o warunkach zabudowy. Zatwierdzając podział, gmina sama potwierdziła budowlany charakter tych terenów.

Co więcej, dla części działek objętych niniejszą uwagą 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 (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.).

Klasyfikacja tych samych działek jako SO byłaby wyrazem **niedopuszczalnej sprzeczności z własnymi aktami administracyjnymi gminy** (*venire contra factum proprium*). Ponadto zgodnie z **art. 56 ust. 1 u.p.z.p.** uchwalenie planu ogólnego sprzecznego z obowiązującymi decyzjami WZ skutkuje ich wygaśnięciem, co rodzi obowiązek odszkodowawczy gminy z **art. 36 u.p.z.p.** Sprzeczność z własnymi aktami stanowi samodzielną przesłankę stwierdzenia nieważności POG w tej części.

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

Zakwalifikowanie działek do strefy SO pozbawia właściciela możliwości zabudowy na nieruchomościach, co do których gmina przez lata prowadziła politykę przestrzenną zorientowaną na zabudowę turystyczną i rekreacyjną, a następnie zatwierdziła ich podział i wydała decyzje WZ. Ograniczenie prawa własności w takim zakresie – wbrew wieloletniej polityce planistycznej i własnym decyzjom administracyjnym gminy – nie jest konieczne do ochrony żadnej z wartości wymienionych w art. 31 ust. 3 Konstytucji RP (bezpieczeństwo, porządek publiczny, środowisko, zdrowie, moralność publiczna, wolności i prawa innych osób) i jako takie narusza zasadę proporcjonalności ograniczeń prawa własności.

5. Żądanie – zmiana strefy SO na SJ z profilem dodatkowym i objęcie OUZ

W świetle powyższego wnosimy o zmianę kwalifikacji nieruchomości wymienionych w pkt I ze strefy SO (strefa otwarta) na strefę SJ (**wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną z profilem dodatkowym: 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/rekreacji indywidualnej jest funkcjonalnym odpowiednikiem przeznaczenia turystyczno-rekreacyjnego wskazanego w Studium dla Strefy IV Podstrefy B. Rozwiązanie takie zapewni ciągłość polityki planistycznej gminy wobec tego terenu i wyeliminuje ryzyko roszczeń odszkodowawczych wynikających z wygaśnięcia decyzji WZ.

III. Zestawienie podstaw prawnych

1. Art. 8g u.p.z.p. – prawo składania uwag do projektu planu ogólnego w trakcie konsultacji społecznych;
2. Art. 13b ust. 2 u.p.z.p. – obowiązek uwzględnienia uwarunkowań wynikających z dotychczasowego przeznaczenia i zagospodarowania terenu;
3. Art. 28 ust. 1 u.p.z.p. – istotne naruszenie zasad sporządzania planu jako przesłanka nieważności;
4. Art. 93 ust. 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami – wymóg zgodności podziału z warunkami zabudowy;
5. Art. 56 ust. 1 w zw. z art. 36 u.p.z.p. – wygaśnięcie decyzji WZ i roszczenie odszkodowawcze;
6. Art. 31 ust. 3 Konstytucji RP – zasada proporcjonalności ograniczeń prawa własności;
7. 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 nieuwzględnienia uwagi.

Załączniki:

1. Pełnomocnictwo z dnia 21 maja 2026 r.
2. Wydruk z mapy ewidencyjnej z zaznaczeniem nieruchomości objętych uwagą.

Podpis cyfrowy: [REDACTED]
DN: C=PL, SN=[REDACTED], G=[REDACTED]
SERIALNUMBER=PNOPL-[REDACTED]
33112214877, CN=[REDACTED]
Powód: Zgadzam się na określone
warunki, składając podpis w tym
dokumencie
Lokalizacja:
Data: 2026.07.15 07:52:24+02'00'
Foxit PDF Reader Wersja: 2025.2.0