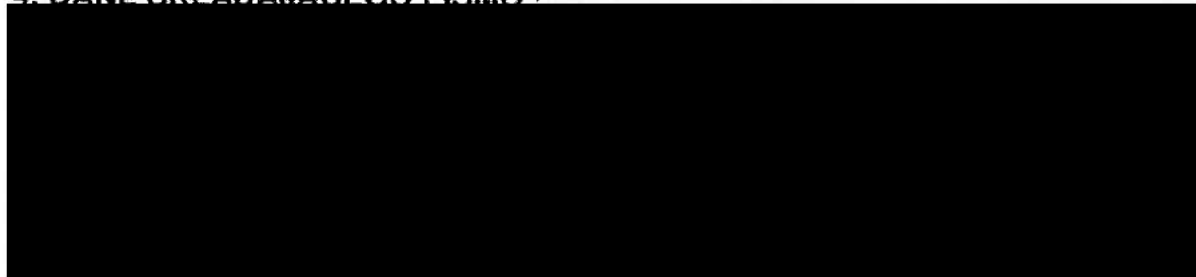


RR-BH

04.08.2026

Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennegoURZĄD GMINY DZWIERSZUTY
WPLYNEŁO DNIA

2026 -08- 04

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMONazwa: WÓJT GMINY DZWIERSZUTY**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⁾**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

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⁾ WNIOSEK O USTALENIE STREFY SJ A W PRZYPADKU

NIEWWZGLĘDNIENIA OV2 DLA DZIAŁKI NR 33/5
OBREB SAPŁATY

SZCZEGÓŁY WNIOSKU SĄ W ZAŁĄCZNIKU NR 1

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 i/b	7.2.3. Czy teren objęty pismem obejmuje całość	7.2.4. Treść ⁶⁾
-----	---	----------------------------------	--	----------------------------

ZAŁĄCZNIK NR 1

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



UWAGA DO PROJEKTU PLANU OGÓLNEGO GMINY DŹWIERZUTY

Dotyczy: Wnoszę o zmianę przeznaczenia działki

Wnosimy o zmianę przeznaczenia działki ewidencyjnej nr 33/5, obręb Sapłaty stanowiącej naszą własność, poprzez zmianę przypisaną jej strefy planistycznej z **SO – Strefa Otwarta** na **SJ – Strefa Zabudowy Jednorodzinnej**.

W przypadku nieuwzględnienia powyższego wniosku wnoszę alternatywnie o objęcie działki nr 33/5 granicami **Obszaru Uzupełnienia Zabudowy (OUZ)**, umożliwiającego wydawanie decyzji o warunkach zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Uzasadnienie

- 1) Działka nr 33/5 jest gruntem rolnym od lat nieużytkowanym, zmiana jej przeznaczenia w planie pozwoli na jej zagospodarowanie i realizację **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**.
- 2) Działka posiada odpowiednią powierzchnię do realizacji zabudowy jednorodzinnej i znajduje się w sąsiedztwie innych wydzielonych działek, co wskazuje na istniejący potencjał rozwoju funkcji mieszkaniowej tego obszaru.
- 3) Dla przedmiotowej działki został złożony **wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy w listopadzie 2025 r.**, jeszcze przed wejściem w życie nowych regulacji wynikających z reformy systemu planowania przestrzennego. Oznacza to, że zamiar inwestycyjny został zgłoszony odpowiednio wcześniej i pozostaje aktualny. Do chwili obecnej nie otrzymaliśmy odpowiedzi na przedmiotowy wniosek, a minęło ponad 8 miesięcy od jego złożenia.
- 4) Utrzymanie dla działki strefy SO w praktyce uniemożliwi realizację planowanej inwestycji mieszkaniowej, pomimo że właściciel rozpoczął procedurę uzyskania decyzji o warunkach zabudowy jeszcze przed rozpoczęciem obowiązywania nowych rozwiązań planistycznych.
- 5) Planowana inwestycja nie narusza celów ochrony Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Olsztyńskiego. Budowa domu jednorodzinnego nie stanowi przedsięwzięcia

mogącego znacząco oddziaływać na środowisko i nie powoduje zagrożenia dla walorów krajobrazowych ani przyrodniczych tego obszaru.

- 6) Jednym z celów planu ogólnego jest zapewnienie ładu przestrzennego przy jednoczesnym umożliwieniu racjonalnego rozwoju istniejących miejscowości. Uwzględnienie przedmiotowej działki w strefie zabudowy jednorodzinnej lub w granicach Obszaru Uzupełnienia Zabudowy będzie realizowało ten cel bez konieczności wyznaczania nowych rozległych terenów inwestycyjnych.
- 7) Przypisanie działki nr 33/5 do strefy SO nie odpowiada faktycznemu zagospodarowaniu jej otoczenia. Działka nr 33/5 znajduje się w istniejącej strukturze zabudowy:
- po tej samej stronie drogi znajduje się zabudowana działka SJ nr 39/4,
 - po przeciwnej stronie drogi znajdują się zabudowane działki SJ nr: 24/3, 25/4, 26, 27/3, 293, 294,
 - ponadto w bezpośrednim sąsiedztwie znajduje się zespół kilkunastu działek SJ przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, obejmujący między innymi działki: 35/45, (zabudowana), 35/46 (zabudowana), 35/44, 35/43. Działki te już przed sporządzeniem Planu Ogólnego posiadały przeznaczenie budowlane i również w projekcie Planu Ogólnego zostały objęte strefą SJ.

W praktyce oznacza to, że działka nr 33/5 nie stanowi odizolowanego terenu rolnego, lecz znajduje się w bezpośredniej bliskości z terenami zabudowanymi lub przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową.

Pozostawienie wyłącznie działki nr 33/5 w strefie SO powoduje powstanie nieuzasadnionej luki w istniejącej strukturze przestrzennej miejscowości. Nie prowadzi to do ochrony krajobrazu ani do ograniczenia rozpraszania zabudowy. Przeciwnie – uniemożliwia uzupełnienie już istniejącego ciągu zabudowy wzdłuż drogi publicznej. Zmiana strefy dla jednej działki nie będzie stanowiła wyznaczenia nowego obszaru inwestycyjnego, lecz jedynie uporządkowanie granic terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Wnoszę zatem o ponowną analizę klasyfikacji działki nr 33/5 z uwzględnieniem rzeczywistego zagospodarowania terenów sąsiednich oraz zasad zachowania ładu przestrzennego i zmianę projektu Planu Ogólnego poprzez:

- zmianę strefy dla działki nr 33/5 obręb Sąpląty z SO na SJ,

lub – w przypadku nieuwzględnienia powyższego wniosku –

- objęcie działki nr 33/5 granicami Obszaru Uzupełnienia Zabudowy (OUZ), co umożliwi realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z obowiązującymi przepisami.

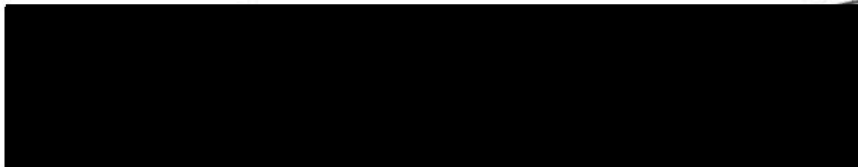
Proponowana zmiana nie będzie powodowała naruszenia zasad ładu przestrzennego ani celów ochrony środowiska, natomiast pozwoli na racjonalne wykorzystanie nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem i potrzebami rozwoju miejscowości.

Jeżeli organ uzna, że nie ma podstaw do zmiany strefy SO na SJ, wnoszę o objęcie działki nr 33/5 granicami Obszaru Uzupełnienia Zabudowy.

Działka spełnia funkcję uzupełnienia istniejącej zabudowy i znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie terenów już zabudowanych oraz terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.

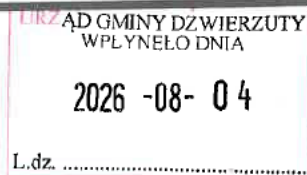
Brak objęcia działki granicami OUZ prowadzi do nierównego traktowania nieruchomości o zbliżonych cechach i położeniu. Projekt Planu Ogólnego w obecnym kształcie prowadzi do nieuzasadnionego zróżnicowania przeznaczenia terenów o bardzo podobnych cechach i położeniu. **Projekt Planu Ogólnego nie zawiera terenów OUZ w obrębie Sapłaty, co również jest nieuzasadnione i nie sprzyja rozwojowi terenu.**

Z poważaniem



Sekretariat Urzędu Gminy w Dźwierzutach

Od: [REDACTED]
Wysłano: wtorek, 4 sierpnia 2026 22:10
Do: info@ug-dzwierzuty.pl
Temat: Wniosek: Uwagi do planu ogólnego
Załączniki: Scan_0006.jpg; Scan_0002.jpg; Scan_0005.jpg; Scan_0001.jpg; Scan_0004.jpg



Dzień dobry,

przesyłam wniosek z uwagami do planu ogólnego w zakresie działki 33/5 obręb Sąpłaty. W załączeniu wniosek (2 strony) oraz załącznik (3 strony).

Pozdrawiam