

RR-BA
06.08.2026

Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

URZĄD GMINY DZIERŻYTY WPLYNEŁO DNIA
2026 -08- 06
L.dz. 90.5435.2026

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: WÓJT GMINY LESZNOWOLA

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

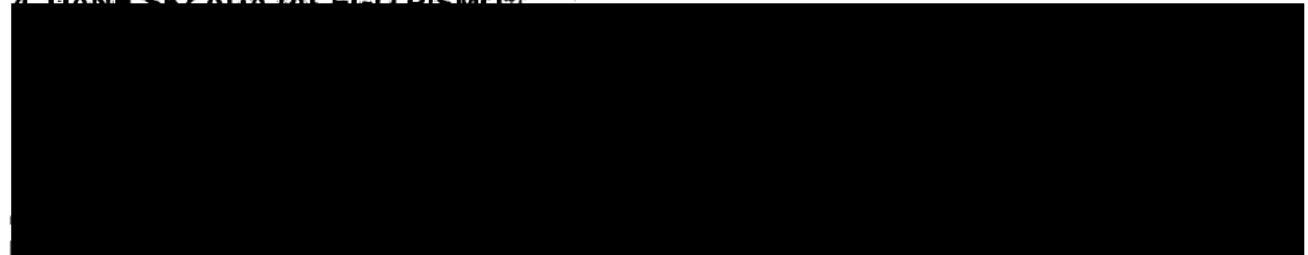
☐ 3.2. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowany plan inwestycyjny lub miejscowy plan rewitalizacji

☐ 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⁾



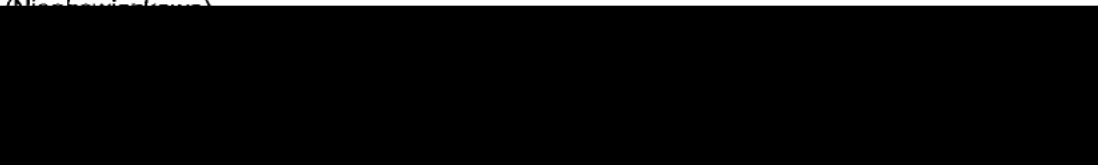
Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych⁵⁾:

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

☐ tak ☒ nie

5. ADRES DO KORESPONDENCJI SKŁADAJĄCEGO PISMO⁴⁾

(Nieobowiązkowo)



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⁾ JESTEM ZAINTERESOWANA KUPNIEM DZIAŁKI
NR 279/1 LINOWO OD PAŃSTWA [REDAKCYJNIE ZATYTUŁOWANA]

W ZWIĄZKU Z TYM SKŁADAM UWAGĘ DO PLANU
OGÓLNEGO
UZASADNIENIE W ZAŁĄCZNIKU.

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 ⁷⁾	7.2.4. Treść ⁶⁾
1	PLAN OGÓL	279/1 279/2 LINOWO	☒ tak ☐ nie	W ZAŁĄCZNIKU

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) ⁸⁾	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 G.M. DZWIERSKI LINOWO	279/1 279/2 LINOWO	☒ tak ☐ nie				

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.⁹⁾

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: 30.01.2026

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⁾ Maksymalna liczba znaków w pkt 7.1. wynosi 1000, natomiast w przypadku pkt 7.2.4. wartość ta odnosi się do pojedynczego wiersza. W przypadku potrzeby dodatkowego uzasadnienia, które wykracza poza wskazany limit znaków, uzasadnienie zamieszcza się na osobnych stronach i dołącza do formularza. W przypadku większej liczby wierszy w pkt 7.2.4. kolejne wiersze dodaje się w formularzu albo zamieszcza na osobnych stronach i dołącza do formularza.

⁷⁾ 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.

⁸⁾ 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.).

⁹⁾ 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.



30-07-2026

Wszystkie dane i informacje o nieruchomościach zostały pobrane z serwisu GISON.
Wydrukowano w serwisie <https://gis.gson.pl/dl/zwizualizuj> dnia 30-07-2026.

Uzasadnienie merytoryczne do uwagi do projektu Planu Ogólnego Gminy Dźwierzuty

I. Metryka wniosku i oznaczenie nieruchomości

Niniejsze uzasadnienie dotyczy uwagi złożonej do projektu Planu Ogólnego Gminy Dźwierzuty, odnoszącej się bezpośrednio do następujących nieruchomości:

- **Numer działki: 279/1**
- **Numer działki: 279/2**
- **Położenie: Obręb Linowo, gmina Dźwierzuty, powiat szczycieński**
- **Jednostka rejestrowa: TERYT 281702_2**

II. Przedmiot i zakres wnioskowanych zmian

Wnioskodawca postuluje zmianę przeznaczenia wyżej wymienionych działek, które w aktualnym projekcie planu ogólnego zostały przypisane do strefy otwartej (SO). Przedkłada się następujące postulaty:

1. **Postulat priorytetowy:** Zakwalifikowanie działek 279/1 i 279/2 do strefy **wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ)** z profilem dodatkowym „teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej”
2. **Postulat alternatywny:** Wyznaczenie na przedmiotowym terenie strefy **zieleni i rekreacji (SN)** z profilem dodatkowym „teren usług i turystyki, która pełniłaby funkcję strategicznego bufora oraz strefy ochrony krajobrazu między zabudową a terenami otwartymi. Jednocześnie wnosi się o włączenie przedmiotowych działek do Obszaru **Uzupełnienia Zabudowy (OUZ)** . Zgodnie z nowelizacją ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wyznaczenie OUZ jest warunkiem niezbędnym dla możliwości wydawania decyzji o warunkach zabudowy (WZ) w przyszłości, co determinuje potencjał inwestycyjny nieruchomości.

III. Analiza stanu faktycznego i sąsiedztwa (kontynuacja funkcji)

Wnioskowana zmiana na strefę SJ stanowi realizację zasady racjonalnej **gospodarki ziemią**. Działki 279/1 i 279/2 przylegają bezpośrednio do terenów już zainwestowanych, stanowiąc klasyczny przykład „luki w zabudowie”. Włączenie ich do strefy SJ zapobiega zjawisku niekontrolowanego rozproszenia zabudowy (*urban sprawl*), promując zwartą strukturę osadniczą miejscowości Dąbrowa, ponieważ działki 279/1 oraz 279/2 bezpośrednio sąsiadują z obrębem Dąbrowa – miejscowością typowo rekreacyjną z liczną zabudową domów letniskowych. Obecne przeznaczenie jako strefa otwarta (SO), która według danych E-MAPA zajmuje aż **93,99%** powierzchni gminy, jest w tym konkretnym punkcie nieuzasadnione. Przy tak dominującym udziale terenów otwartych, blokowanie zabudowy na działkach bezpośrednio sąsiadujących z istniejącymi domami jednorodzinnymi i letniskowymi narusza ład przestrzenny i ignoruje faktyczny stan zagospodarowania terenu.

IV. Dostępność infrastruktury technicznej i komunikacyjnej

Przedmiotowe działki charakteryzują się wysokim stopniem gotowości inwestycyjnej, co minimalizuje koszty po stronie gminy związane z ewentualnym uzbrojeniem terenu.

Elementy infrastruktury mające największe znaczenie dla inwestycji to:

a) droga publiczna szutrowa - zapewnienie bezpośredniej obsługi komunikacyjnej i dostępu do drogi publicznej.

b) sieć energetyczna - Istniejące przyłącza w bezpośrednim sąsiedztwie; techniczna gotowość zasilania.

c) sieć wodociągowa - Możliwość włączenia do istniejącego systemu wodociągowego gminy.

d) Kanalizacja - Dostępność sieci zapewniająca właściwe odprowadzanie ścieków zgodnie z normami środowiskowymi.

V. Analiza chłonności i limitów ustawowych

Jako argument kluczowy o charakterze planistycznym należy wskazać zgodność wniosku z ustawowymi limitami chłonności terenów mieszkaniowych:

- **Limit ustawowy:** Maksymalna chłonność terenów mieszkaniowych dla gminy wynosi 130%.
- **Stan obecny:** Gmina Dźwierzuty wyznaczyła w projekcie chłonność na poziomie 126%.
- **Rezerwa:** Pozostająca rezerwa w wysokości 4% pozwala na bezproblemowe włączenie działek w Linowie do strefy SJ lub ewentualnie SN bez ryzyka przekroczenia progu dopuszczalnego prawem. Ponadto należy zauważyć, że strefa SJ zajmuje obecnie jedynie **2,25%** powierzchni gminy. Co istotne, wskaźnik Obszarów Uzupełnienia Zabudowy (OUZ) w gminie Dźwierzuty wynosi zaledwie **1 %** co jest wynikiem znacznie poniżej **średniej powiatu szczycieńskiego (1,8%)**. Włączenie przedmiotowych działek do OUZ jest zatem statystycznie pomijalne w skali gminy, a urbanistycznie niezbędne dla zachowania płynności rozwoju lokalnego i uzupełnienia istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej.

VI. Uzasadnienie środowiskowe i ekonomiczne

Z punktu widzenia ochrony gruntów rolnych, działki 279/1 i 279/2 posiadają niską przydatność produkcyjną (klasy bonitacyjne IV-VI). Zgodnie z przepisami, dla gruntów tej klasy pochodzenia mineralnego **nie jest wymagane uzyskanie zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi** na zmianę przeznaczenia, co znacznie upraszcza procedurę administracyjną dla organów gminy (brak konieczności żmudnych uzgodnień ministerialnych). Ekonomicznie zmiana ta jest korzystna dla budżetu gminy:

- **Podatki lokalne:** Stały wpływ z podatku od nieruchomości (znacznie wyższy niż w przypadku gruntów rolnych/otwartych) wesprze finansowanie lokalnej infrastruktury.
- **Turystyka:** jedna z głównych gałęzi rozwoju terenów atrakcyjnych turystycznie powoduje rozwój gminy dzięki funkcjonującym sklepom, usługom i organizowanym eventom kulturalno- rozrywkowych promującym region.

VII Zgodność z kierunkami rozwoju i podsumowanie

Uwzględnienie niniejszej uwagi pozwoli na racjonalne wykorzystanie luki w istniejącej tkance budowlanej, co jest w pełni zgodne z zasadą zrównoważonego rozwoju. Proponowana zmiana nie narusza równowagi funkcjonalnej gminy, w której strefa otwarta nadal stanowić będzie blisko 94% terytorium. Zastosowanie strefy SJ lub SN (jako alternatywnego bufora krajobrazowego) w miejscu o pełnym dostępie do mediów jest działaniem merytorycznie poprawnym i społecznie pożądanym. **Wnioskuję się o pozytywne rozpatrzenie uwagi poprzez zakwalifikowanie działek 279/1 i 279/2 do strefy SJ oraz włączenie ich do obszaru OUZ, co zapewni zgodność planu ze stanem faktycznym i umożliwi racjonalny rozwój turystyki w obrębie Dąbrowa i Linowo**

VIII Spis załączników

1. Mapa sytuacyjna z naniesionymi granicami działek 279/1 i 279/2.

