

L. Pilarczyk  
21.04.2026

## Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

Urząd Gminy w Sz  
Kancelaria og  
WPLYNE

### 1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: WÓJT GMINY SZCZUTOWO

dnia

20. KWI. 2026

### 2. RODZAJ PISMA<sup>1)</sup>

- 2.1. wniosek do projektu aktu
- 2.2. uwaga do konsultowanego projektu aktu<sup>2)</sup>
- 2.3. wniosek o zmianę aktu<sup>3)</sup>
- 2.4. wniosek o sporządzenie aktu<sup>3)</sup>

numer przesyłki ..... 2743

liczba załączników .....

Podpis .....

### 3. RODZAJ AKTU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO<sup>1)</sup>

- 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 PISMO<sup>4)</sup>

tak  nie

### 5. ADRES DO KORESPONDENCJI SKŁADAJĄCEGO PISMO<sup>4)</sup>

(Nieobowiązkowo)

Kraj: ..... Województwo: .....

Powiat: ..... Gmina: .....

Ulica: ..... Nr domu: ..... Nr lokalu: .....

Miejscowość: ..... Kod pocztowy: .....

### 6. DANE PEŁNOMOCNIKA<sup>4)</sup>

pełnomocnik  pełnomocnik do doręczeń

PR  
Kam  
20.04.2026  
Kam

## 7. TREŚĆ PISMA

Treść<sup>6)</sup> Na podstawie art. 8e ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), w związku z obwieszczeniem Wójta Gminy Szczutowo o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu Planu Ogólnego Gminy Szczutowo, opracowanego na podstawie uchwały Rady Gminy Szczutowo w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Szczutowo, wnoszę uwagę do projektu planu ogólnego dotyczącą nieruchomości położonej w obrębie Słupia, oznaczonej numerem ewidencyjnym działki 251/2. Wnoszę o zmianę przeznaczenia wskazanej działki z projektowanej strefy otwartej (SO) na strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ).

7.1. (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 <sup>7)</sup>	7.2.4. Treść <sup>6)</sup>
1	Plan ogólny gminy Szczutowo	142706_2.0023.251/2	<input checked="" type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> nie	Zgodnie z punktem 7.1.

7.2. (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 <sup>7)</sup>	7.3.4. Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu (albo symbol lub symbole klasy przeznaczenia terenu) <sup>8)</sup>	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 Szczutowo	142706_2.0023.251/2	<input checked="" type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> nie	SJ	Max.	Max.	Min.

## 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.<sup>9)</sup> Uwagi do projektu planu ogólnego gminy Szczutowo.

## 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 .....

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.

Wójt Gminy Szczutowo  
ul. Lipowa 5a  
09-227 Szczutowo

### **UWAGI do projektu planu ogólnego gminy Szczutowo**

Jestem właścicielem nieruchomości położonej na terenie gminy Szczutowo, obejmującej działkę ewidencyjną nr 251/2, obręb Słupia. Zgodnie z projektem planu ogólnego gminy teren tej działki został zakwalifikowany do strefy otwartej (SO). Przyjęta w projekcie klasyfikacja funkcjonalna znacząco ogranicza możliwości racjonalnego zagospodarowania nieruchomości, w szczególności poprzez wykluczenie lub istotne ograniczenie realizacji zabudowy mieszkaniowej.

W związku z powyższym wnoszę o zmianę przeznaczenia przedmiotowej działki w projekcie planu ogólnego poprzez zakwalifikowanie jej do strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ). Zmiana taka byłaby zgodna z rzeczywistym charakterem przestrzennym tego obszaru, istniejącą strukturą funkcjonalną otoczenia oraz zasadami racjonalnego gospodarowania przestrzenią określonymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Analiza układu przestrzennego w bezpośrednim sąsiedztwie działki nr 251/2 wskazuje jednoznacznie, że teren ten znajduje się w obszarze, w którym występują już funkcje zabudowy zagrodowej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej. W projekcie planu ogólnego w bezpośrednim sąsiedztwie przedmiotowej działki wyznaczono bowiem strefy oznaczone jako SZ oraz SJ. Taki układ przestrzenny wskazuje, że teren działki nr 251/2 stanowi naturalny element istniejącej struktury osadniczej i znajduje się w obszarze przejściowym pomiędzy terenami zabudowanymi a terenami o charakterze otwartym.

Pozostawienie tej działki w strefie otwartej prowadziłoby do powstania nieuzasadnionej luki funkcjonalnej pomiędzy terenami przeznaczonymi pod zabudowę. Powodowałoby to przerwanie ciągłości zabudowy wzdłuż istniejącego układu komunikacyjnego oraz prowadziłoby do powstania nieczytelnej i trudnej do uzasadnienia granicy funkcjonalnej. Z punktu widzenia zasad ładu przestrzennego takie rozwiązanie należy uznać za niekorzystne, gdyż prowadzi do powstawania nieuporządkowanych struktur przestrzennych oraz utrudnia racjonalne kształtowanie zabudowy w tej części miejscowości.

Istotnym argumentem przemawiającym za zmianą przeznaczenia terenu jest również fakt, że działka posiada dostęp do drogi gminnej. Dostęp do drogi publicznej stanowi jeden z podstawowych elementów umożliwiających realizację zabudowy oraz świadczy o potencjale

rozwojowym danego terenu. Lokalizacja działki przy istniejącym układzie komunikacyjnym oznacza, że ewentualne zagospodarowanie terenu nie wymagałoby tworzenia nowych dróg ani ingerencji w obszary przyrodnicze.

Należy również wskazać, że działka nr 251/2 nie obejmuje gruntów rolnych o wysokiej wartości produkcyjnej. W strukturze klasoużytków występują przede wszystkim grunty o niskiej przydatności rolniczej, takie jak RV, RVI, ŁV oraz PsV, a także nieużytki oznaczone symbolem N oraz grunty W/RVI. Są to grunty o niskiej klasie bonitacyjnej, które nie stanowią wartościowego potencjału produkcji rolnej. Zgodnie z zasadami ochrony gruntów rolnych szczególnej ochronie podlegają gleby klas I–III, natomiast grunty klas V i VI mogą być w uzasadnionych przypadkach przeznaczane na inne cele, w tym na cele zabudowy.

Utrzymywanie takiego terenu w kategorii strefy otwartej, przy jednoczesnym występowaniu zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie, nie znajduje zatem dostatecznego uzasadnienia ani w przesłankach środowiskowych, ani w zasadach racjonalnego gospodarowania przestrzenią.

Przedmiotowa działka znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Przyrzecze Skrwy Prawej”. Forma ta należy do najmniej restrykcyjnych form ochrony przyrody w polskim systemie prawnym. Jej podstawowym celem jest zachowanie walorów krajobrazowych oraz równowagi przyrodniczej przy jednoczesnym dopuszczeniu racjonalnego użytkowania terenu przez człowieka.

Lokalizacja w granicach obszaru chronionego krajobrazu nie oznacza automatycznego zakazu zabudowy. W licznych opracowaniach planistycznych wskazuje się, że jednym z podstawowych sposobów ochrony krajobrazu jest koncentracja zabudowy w miejscach już powiązanych z istniejącą strukturą osadniczą. Takie rozwiązanie ogranicza presję inwestycyjną na nowe obszary przyrodnicze oraz pozwala zachować ciągłość krajobrazu.

W przypadku działki nr 251/2 taka sytuacja właśnie występuje. Teren ten znajduje się w sąsiedztwie istniejącej zabudowy oraz wzdłuż istniejącego układu komunikacyjnego. Ewentualna zabudowa miałaby charakter uzupełniający wobec istniejącej struktury przestrzennej i nie prowadziłaby do fragmentacji krajobrazu ani degradacji walorów przyrodniczych.

Istotnym elementem oceny planistycznej jest również analiza rzeczywistego potencjału przyrodniczego danego terenu. Działka nr 251/2 nie obejmuje obszarów Natura 2000, rezerwatów przyrody ani innych form ochrony przyrody o najwyższym rygorze ochronnym. Na jej terenie nie stwierdzono występowania siedlisk przyrodniczych o szczególnej wartości ani chronionych zbiorowisk roślinnych. W związku z tym ewentualne przeznaczenie części tego terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną nie prowadziłoby do naruszenia wartości przyrodniczych tego obszaru.

Z punktu widzenia urbanistyki szczególne znaczenie ma zasada racjonalnego gospodarowania przestrzenią oraz przeciwdziałania zjawisku rozlewania się zabudowy. Współczesna doktryna planowania przestrzennego podkreśla konieczność lokalizowania nowej zabudowy w miejscach już powiązanych z istniejącą infrastrukturą techniczną i komunikacyjną. Pozwala to ograniczyć koszty rozbudowy infrastruktury publicznej oraz zmniejsza presję na środowisko naturalne.

Działka nr 251/2 spełnia wszystkie podstawowe warunki takiej lokalizacji. Posiada dostęp do drogi gminnej, znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy oraz stanowi naturalne uzupełnienie istniejącej struktury osadniczej. Wprowadzenie funkcji mieszkaniowej w tym miejscu byłoby zgodne z zasadą koncentracji zabudowy oraz racjonalnego wykorzystania istniejącej infrastruktury.

W orzecznictwie sądów administracyjnych wielokrotnie podkreślano, że władztwo planistyczne gminy nie ma charakteru absolutnego i musi być wykonywane z poszanowaniem prawa własności oraz zasady proporcjonalności.

Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 9 lutego 2016 r. (sygn. II OSK 1206/14) wskazał, że ustalenia planistyczne powinny uwzględniać rzeczywiste uwarunkowania przestrzenne i nie mogą prowadzić do nieuzasadnionego ograniczenia prawa własności.

Podobne stanowisko zostało wyrażone w wyroku NSA z dnia 6 marca 2018 r. (sygn. II OSK 1105/16), w którym podkreślono, że organy planistyczne zobowiązane są do zachowania równowagi pomiędzy interesem publicznym a interesem właściciela nieruchomości.

W wyroku z dnia 3 grudnia 2019 r. (sygn. II OSK 3174/17) Naczelny Sąd Administracyjny wskazał, że ustalenia planu powinny być logiczne i spójne z istniejącym sposobem zagospodarowania terenów sąsiednich.

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie w wyroku z dnia 15 stycznia 2020 r. (sygn. IV SA/Wa 1975/19) podkreślił, że ograniczenia wprowadzone w aktach planowania przestrzennego muszą mieć racjonalne uzasadnienie i pozostawać w bezpośrednim związku z celami planistycznymi.

Podobne stanowisko zaprezentował Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 13 lipca 2017 r. (sygn. II OSK 2776/15), wskazując, że organy gminy nie mogą w sposób dowolny ograniczać możliwości zagospodarowania nieruchomości, jeżeli brak jest przekonujących argumentów przemawiających za takim ograniczeniem.

W orzecznictwie podkreśla się również znaczenie zasady równego traktowania właścicieli nieruchomości. W wyroku z dnia 18 października 2017 r. (sygn. II OSK 3367/15) Naczelny Sąd Administracyjny wskazał, że przeznaczenie terenów w planie miejscowym powinno być kształtowane w sposób spójny i nie może prowadzić do nieuzasadnionego różnicowania sytuacji właścicieli gruntów o podobnych cechach i położeniu.

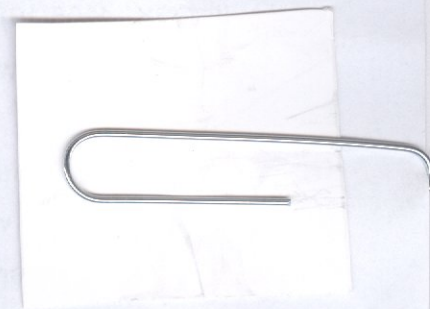
Pozostawienie działki nr 251/2 w strefie SO, przy jednoczesnym dopuszczeniu zabudowy na terenach sąsiednich o zbliżonych uwarunkowaniach przestrzennych, prowadziłoby do sytuacji trudnej do uzasadnienia w świetle powyższych zasad.

Plan ogólny gminy stanowi dokument strategiczny, którego celem jest wyznaczenie kierunków rozwoju przestrzennego gminy w dłuższej perspektywie. Dokument ten powinien uwzględniać zarówno potrzebę ochrony środowiska, jak i racjonalne wykorzystanie przestrzeni oraz potrzeby rozwoju społeczno-gospodarczego gminy.

Umożliwienie zabudowy mieszkaniowej w miejscu już powiązanym z istniejącą strukturą osadniczą sprzyja realizacji tych celów. Przyczynia się bowiem do uporządkowanego rozwoju przestrzennego miejscowości oraz racjonalnego wykorzystania istniejącej infrastruktury.

W świetle powyższego wnoszę o zmianę strefy planistycznej dla działki nr 251/2 obręb Słupia z projektowanej strefy otwartej (SO) na strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ).

W przypadku gdyby z przyczyn planistycznych nie było możliwe zakwalifikowanie przedmiotowej działki do strefy SJ, wnoszę o objęcie jej inną strefą funkcjonalną umożliwiającą realizację zabudowy, która pozwoli na racjonalne wykorzystanie nieruchomości oraz pozostanie zgodna z charakterem przestrzennym i funkcjonalnym otoczenia.



## Pełnomocnictwo

... potrzebnych decyzji, dokumentów, wypisów, odpisów związanych z moimi nieruchomościami znajdującymi się w powiecie Sierpeckim, gmina Szczutowo, obręb Stupie, numer/y 2.0023.251/2 działki/ek: 251/2 (teryt/y\*: 142706 - 2.0023.251/2).

W szczególności do reprezentacji w ramach procedury uchwalania planu ogólnego.

Wyrażam zgodę na udzielanie dalszych pełnomocnictw w myśl art. 106 Kodeksu cywilnego.

Pełnomocnictwo jest ważne do 31.12.2026 r.