

42

Data wysłania : 28.07.2026

Data otrzymania : 28.07.2026

URZĄD MIASTA I GMINY DUBIECKO

Wpłynęło dnia 29. 07. 2026

Nr 3639/2026 Podpis

Od:

[Redacted]

p. rad. Glebowski

Do:

URZĄD MIASTA I GMINY W DUBIECKU

<AE:PL-17363-74570-UHTES-19>

Uwagi do Planu Ogólnego - [Redacted]

Dzień dobry,

w imieniu naszego klienta, [Redacted] przesyłam w załączeniu uwagi do planu ogólnego (wraz z pełnomocnictwem oraz potwierdzeniem opłaty od pełnomocnictwa) dla działki 156/17, obręb ewidencyjny Nienadowa.

Serdecznie proszę o uwzględnienie uwag podczas prac nad planem ogólnym.

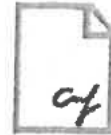
Pozdrawiam i życzę miłego dnia,

[Redacted]

Załączniki:

1. UwagiDoPlanuOgólnego [Redacted].pdf

Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego



PODPIS ZAUFANY
25.07.2025 15:01:39 GMS-4026
dokument podpisany elektronicznie
podpisem zaufanym

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: **BURMISTRZ MIASTA I GMINY DUBIECKO**

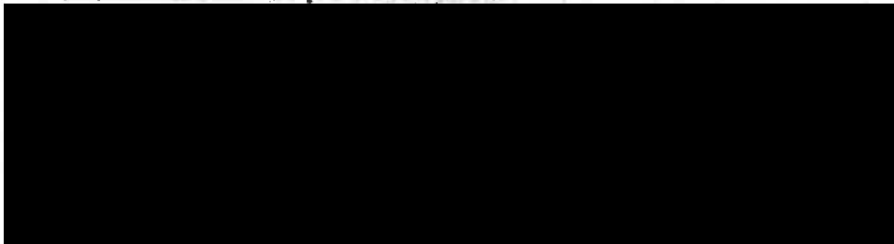
2. RODZAJ PISMA¹⁾

- ☐ 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:

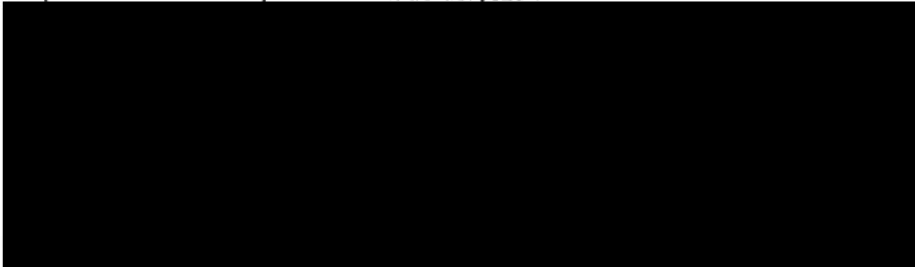
Ulica: Nr domu: Nr lokalu:

Miejscowość: Kod pocztowy:

6. DANE PEŁNOMOCNIKA⁴⁾

(Nieobowiązkowo)

☒ pełnomocnik ☒ pełnomocnik do doręczeń



Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych⁵⁾:

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść⁶⁾ 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 Burmistrza Miasta i Gminy Dubiecko o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu ogólnego miasta i gminy Dubiecko, opracowanego na podstawie Uchwały Nr 43/IX/2024 Rady Miejskiej w Dubiecku z dnia 24 września 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego miasta i gminy Dubiecko, wnoszę uwagę do projektu planu ogólnego, dotyczącą nieruchomości położonej w obrębie Nienadowa, oznaczonej numerem ewidencyjnym 156/17. Wnoszę o utrzymanie dla wskazanej działki przeznaczenia w postaci strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ (602SJ).

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 ogólny miasta i gminy Dubiecko	181302_5.0007.156/17	☒ tak ☐ nie	Zgodnie z punktem 7.1.

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 miasta i gminy Dubiecko	181302_5.0007.156/17	☒ tak ☐ 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

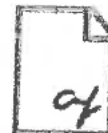
- ☒ Pełnomocnictwo do reprezentowania składającego pismo lub pełnomocnictwo do doręczeń (zgodnie z ustawą z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2023 r. poz. 2111)) – jeżeli składający pismo działa przez pełnomocnika.
- ☒ Potwierdzenie uiszczenia opłaty skarbowej od pełnomocnictwa – 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.⁹⁾ Wniosek o utrzymanie strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ (602SJ) w projekcie planu ogólnego miasta i gminy Dubiecko dla działki nr 156/17, obręb Nienadowa.

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:



PODPIS ZATWIERDZONY

Zgodnie z art. 18 § 1 pkt 1 Ustawy o
Gminach, Powiatach i Miastach
z dnia 12.01.2017r.

**Burmistrz Miasta i Gminy Dubiecko
ul. Przemyska 10
37-750 Dubiecko**

**Wniosek o utrzymanie strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową
jednorodziną SJ (602SJ) w projekcie planu ogólnego miasta i gminy Dubiecko dla
działki nr 156/17, obręb Nienadowa**

Szanowny Panie Burmistrzu,

w związku z prowadzoną procedurą sporządzania planu ogólnego miasta i gminy Dubiecko, podjętą na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Dubiecku nr 43/IX/2024 z dnia 24 września 2024 roku, zwracam się z uprzejmą prośbą o utrzymanie dla działki o numerze ewidencyjnym 156/17, obręb Nienadowa, strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodziną oznaczonej symbolem SJ (602SJ), zgodnie z przeznaczeniem i profilami funkcjonalnymi przyjętymi dla stref mieszkaniowych w projekcie planu ogólnego.

Przedmiotowa nieruchomość posiada unikalne cechy przestrzenne, środowiskowe, dostosowaną infrastrukturę techniczną oraz znaczący potencjał społeczno-gospodarczy i prawny, które w pełni uzasadniają pozostawienie jej w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodziną SJ. Rozwiązanie przyjęte pierwotnie przez projektantów w projekcie planu ogólnego pozostaje w pełni zgodne z zasadami ładu przestrzennego, zrównoważonego rozwoju oraz racjonalnego gospodarowania przestrzenią gminy Dubiecko.

Na szczególne podkreślenie zasługuje fakt, że projekt planu ogólnego został sporządzony w oparciu o istniejące uwarunkowania przestrzenne, analizę chłonności terenów oraz dotychczasową politykę przestrzenną gminy. W uzasadnieniu planu ogólnego miasta i gminy Dubiecko jednoznacznie wskazano, że strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną obejmuje zdecydowaną większość terenów osadniczych i stanowi podstawowy obszar rozwoju funkcji mieszkaniowej w strukturze gminy, a największe rezerwy terenowe w strefie SJ występują w trzech kluczowych miejscowościach, w tym w Nienadowej, gdzie rezerwy te sprzyjają rozwojowi zabudowy w układzie liniowym, powiązanym z siecią komunikacyjną i dobrą dostępnością do Dubiecka. Ponadto w dokumencie uzasadnienie planu ogólnego miasta i gminy Dubiecko podkreślono, że w odniesieniu do wsi Nienadowa wskazuje się na konieczność koncentrowania nowej zabudowy przede wszystkim w ramach stref mieszkaniowych jednorodzinnych i wielorodzinnych, co sprzyja kształtowaniu bardziej zwartej i funkcjonalnej struktury osadniczej, poprawia efektywność obsługi mieszkańców, a równocześnie ogranicza presję na tereny rolnicze i przyrodnicze. Pozostawienie nieruchomości nr 156/17 w strefie 602SJ stanowi naturalną kontynuację polityki przestrzennej gminy oraz realizuje fundamentalną zasadę stabilności planistycznej.

Za utrzymaniem strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodziną SJ (602SJ) przemawiają kluczowe argumenty przestrzenne oraz uzbrojenie techniczne terenu. Działka nr 156/17 w obrębie Nienadowa posiada bezpośredni dostęp do drogi, co umożliwia bezproblemową i bezpieczną obsługę komunikacyjną bez konieczności ponoszenia przez gminę dodatkowych nakładów na budowę układu drogowego. Nieruchomość jest w pełni przygotowana pod kątem infrastruktury technicznej, gdyż przez jej teren przebiega sieć wodociągowa, sieć energetyczna oraz napowietrzna linia energetyczna wysokiego napięcia. W ewidencji gruntów działka oznaczona jest jako R111a – orne (większa część działki) oraz

R1Va – ome, co przy obecnym stanie wyposażenia w media i bezpośrednim sąsiedztwie istniejącego ciągu osadniczego czyni z niej naturalny obszar uzupełnienia i kontynuacji tkanki budowlanej. Usytuowanie działki przy istniejącej infrastrukturze technicznej i drogowej wpisuje się w założenia ładu przestrzennego, zapobiegając niekontrolowanemu rozproszaniu zabudowy i zapewniając efektywne wykorzystanie już istniejących sieci uzbrojenia terenu.

Istotne znaczenie dla poprawności przyjętego rozwiązania mają także argumenty środowiskowe. Przedmiotowa nieruchomość znajduje się w granicach Przemysko-Dynowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Zgodnie z ustaleniami zawartymi w dokumencie prognoza oddziaływania na środowisko do planu ogólnego miasta i gminy Dubiecko, wyznaczone w planie ogólnym strefy mieszkaniowej SJ w granicach form ochrony przyrody zostały zaprojektowane w sposób wyważony, a rozwój funkcji mieszkaniowych w granicach już przekształconych układów osadniczych ogranicza presję inwestycyjną na obszary o najwyższej wartości przyrodniczej i krajobrazowej. W dokumencie prognoza oddziaływania na środowisko jednoznacznie wskazano, że wyznaczenie strefy SJ w obrębie Nienadowej umożliwia realizację potrzeb mieszkaniowych z zachowaniem rygorów ochrony środowiska, przy jednoczesnym zapewnieniu odpowiedniego udziału powierzchni biologicznie czynnej. Funkcjonowanie istniejącej sieci wodociągowej na działce chroni ponadto środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniami. Pozostawienie działki nr 156/17 w strefie SJ jest zatem w pełni kompatybilne z celami ochrony środowiska i uwarunkowaniami ekofizjograficznymi gminy.

Nie bez znaczenia pozostają również względy społeczno-gospodarcze. Utrzymanie strefy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej SJ w miejscowości Nienadowa bezpośrednio sprzyja wszechstronnemu rozwojowi gospodarczemu i demograficznemu gminy Dubiecko. Przeznaczenie działki pod funkcję mieszkaniową umożliwia zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych lokalnej społeczności oraz przeciwdziałanie niekorzystnym trendom depopulacyjnym. Zagospodarowanie działki nr 156/17 generuje również korzyści ekonomiczne dla samorządu poprzez wzrost wpływów z podatku od nieruchomości i udziału w podatkach dochodowych, a także podnosi atrakcyjność osadniczą miejscowości Nienadowa jako zaplecza mieszkaniowego dla miasta Dubiecko. Ewentualna zmiana przeznaczenia i pozbawienie przedmiotowej działki funkcji mieszkaniowej doprowadziłoby do zaprzepaszczenia jej potencjału inwestycyjnego, nie przynosząc przy tym żadnych korzyści dla interesu publicznego.

Za utrzymaniem przyjętych w projekcie rozwiązań przemawiają również fundamentalne względy prawne. Zgodnie z art. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, procesy planistyczne powinny uwzględniać wymagania ładu przestrzennego, walory ekonomiczne przestrzeni, wymagania ochrony środowiska, potrzeby interesu publicznego oraz prawo własności. Pozostawienie działki nr 156/17 w obrębie Nienadowa w strefie SJ (602Sj) w pełni realizuje wszystkie wskazane wartości ustawowe w sposób proporcjonalny, wyważony i zgodny z zasadą zrównoważonego rozwoju.

W tym kontekście należy przywołać ugruntowaną linię orzecniczą sądów administracyjnych, w tym wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 24 stycznia 2017 r., sygn. akt II OSK 1499/15, w którym wskazano, że władztwo planistyczne gminy nie ma charakteru absolutnego i nieograniczonego, a przyjmowane rozwiązania planistyczne muszą znajdować racjonalne oraz obiektywne uzasadnienie w uwarunkowaniach przestrzennych i faktycznych. Z kolei w wyroku z dnia 14 grudnia 2017 r., sygn. akt II OSK 272/17, Naczelny Sąd Administracyjny dobitnie podkreślił konieczność zachowania właściwej proporcji pomiędzy interesem publicznym a uzasadnionym interesem właścicieli nieruchomości, zakazując nadmiernego i arbitralnego ograniczania praw właścicielskich. Utrzymanie strefy SJ (602Sj) dla przedmiotowej działki w obrębie Nienadowa w pełni odpowiada tym wymogom prawnym,

ponieważ szanuje potencjał inwestycyjny nieruchomości, odpowiada jej wyposażeniu w infrastrukturę techniczną oraz nie narusza celów nadrzędnej polityki przestrzennej gminy Dubiecko.

Mając na uwadze przedstawione argumenty przestrzenne, środowiskowe, społeczno-gospodarcze oraz prawne, wnoszę o uwzględnienie mojego wniosku i utrzymanie dla działki nr 156/17, obręb Nienadowa, strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ (602SJ) w finalnej wersji planu ogólnego miasta i gminy Dubiecko.

Z poważaniem

