

RPW/8519/2026-1P



EZD RP UG Dobra  
Ptryk Mordek (WPR)  
Data rejestracji:  
2026-04-20  
Data wpływu: 2026-04-20

Mierzyn 20.04.2026r

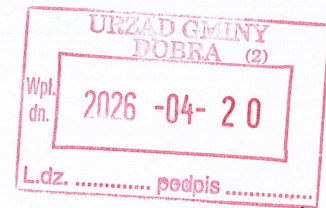
Wnioskodawcy:

Mieszkańcy Gminy Dobra,

Właściciele działek o nr ewidencyjnych:

649; 650; 651; 652; 655; 656 Obręb Dołuje

przy ul. Malwowej w Dołujach



Wójt Gminy Dobra

Pani Magdalena Zagrodzka

### **Petycja i wniosek o dokonanie autopoprawki**

**do projektu Planu Ogólnego Gminy Dobra ze względu na nieuzasadnione wydzielenie naszych nieruchomości do strefy Otwartej (tzw. zjawisko „wyspy planistycznej”), oraz o zmianę przeznaczenia naszych działek ze Strefy Otwartej (SO) na strefę Wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ).**

Działając i imieniu niżej podpisanych mieszkańców gminy Dobra będących właścicielami 6 działek sąsiadujących ze sobą nieruchomości o numerach ewidencyjnych: 649; 650; 651; 652; 655; 656 przy ul. Malwowej w Dołujach, niniejszym składamy formalny wniosek o dokonanie autopoprawki w projekcie Planu Ogólnego Gminy Dobra przed przedłożeniem jego do ostatecznego uchwalania przez Radę Gminy.

Zwracamy szczególną uwagę na fakt przedstawiony na załączonej mapie: nasze nieruchomości zostały w projekcie Planu Ogólnego niemal całkowicie otoczone terenami Strefy Usługowej oraz strefy Wielofunkcyjnej. Jednocześnie w sposób całkowicie niezrozumiały i sprzeczny z logiką przestrzenną, tylko te działki zostały wydzielone do Strefy Otwartej.

Takie rozwiązanie planistyczne budzi nasz stanowczy sprzeciw z następujących przyczyn:

1. Stan faktyczny w terenie: nasze działki nie stanowią obszaru o charakterze rolnym. Bezpośrednio sąsiadują one z istniejącą zabudową usługową oraz mieszkalno-usługową. Obecnie przy ul. Malwowej wybudowano już osiem domów, a kolejny jest w budowie. Wyznaczenie w tym miejscu "strefy otwartej" tworzy sztuczną enklawę rolniczą wewnątrz terenu już zurbanizowanego, co jest sprzeczne z zasadą ładu przestrzennego.
2. Działki mają bezpośredni dostęp do drogi publicznej (ul. Malwowa w Dołujach).
3. Po stronie ul. Malwowej na której położone są nasze działki istnieje już zabudowa usługowa w postaci budynku usługowego.
4. Infrastruktura i media: Teren jest w pełni przygotowany do inwestycji. W przylegającej drodze utwardzonej znajdują się sieci: wodociągowa, kanalizacyjna, gazowa oraz elektroenergetyczna. Pozostawienie tego terenu jako rolniczego stanowi rażącą niegospodarność infrastrukturalną gminy – potencjał istniejących sieci nie zostanie wykorzystany.
5. Kwestia klasy gruntu: Przedmiotowe działki stanowią Ps IV (pastwiska IV klasy). Zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych, grunty te nie podlegają szczególnej ochronie i mogą być swobodnie przeznaczane pod zabudowę decyzją organów Gminy.
6. Bezpośrednio za przedmiotowymi działkami, zgodnie z „Planem Ogólnym Gminy” wyznaczony został teren o funkcji usługowej. Jednocześnie zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, obszar ten znajduje się także w strefie rozwoju funkcji mieszkalnej o niskiej intensywności z dopuszczeniem realizacji usług towarzyszących w tym usług publicznych (Dz nr 234/3 Obręb Dołuje).
7. Brak objęcia analizowanych działek ustaleniami „Planu Ogólnego Gminy”, przy jednoczesnym uwzględnieniu terenów sąsiednich o zbliżonych uwarunkowaniach prowadzi do nierównego traktowania właścicieli nieruchomości.
8. Dodatkowo informujemy, że w 2014r dla działki o nr 657 będącej w sąsiedztwie naszych działek (usytuowanej po tej samej stronie ul. Malwowej) została wydana Decyzja o warunkach zabudowy polegająca na budowie dwóch domów mieszkalnych jednorodzinnych.
9. Ryzyko roszczeń odszkodowawczych: Pozbawienie nas prawa do zabudowy na

terenie uzbrojonym i sąsiadującym z budynkami, drastycznie obniża wartość naszych nieruchomości. W przypadku uchwalenia Planu w obecnym kształcie, będziemy zmuszeni wystąpić na drogę sądową w celu uzyskania odszkodowania od Gminy z tytułu spadku wartości nieruchomości (art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

10. Nadmieniamy, że w wyznaczonym przez Gminę terminie zgłaszaliśmy swoje wnioski do Planu Ogólnego .’

Prosimy zatem o rzetelną analizę urbanistyczną tego odcinka ul. Malwowej i dostosowanie Planu do stanu rzeczywistego, a nie teoretycznego, ponieważ teren ten jest kontynuacją istniejącej zabudowy.

Wnoskujemy o zmianę przeznaczenia wyżej wymienionych działek z planowanej obecnie Strefy Otwartej na strefę Wielofunkcyjną (z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej i

Otrzymują:

1. Pani Magdalena Zagrodzka - Wójt Gminy Dobra.
2. Pan Paweł Malinowski – Zastępca Wójta Gminy Dobra.
3. Pani Ewa Głowacka - Przewodnicząca Rady Gminy.
4. Pani Anna Otorowska - Radna Gminy Dobra.
5. Pani Joanna Napiwodzka - Radna Gminy Dobra.
6. Pan Adam Karczmarczuk - Radny Gminy Dobra.
7. Pan Łukasz Bojanowski - Radny Gminy Dobra.
8. Pan Mateusz Maciejewski - Radny Gminy Dobra.
9. Pan Bartłomiej Miluch - Radny Gminy Dobra.
10. Pan Grzegorz Śliwiński - Radny Gminy Dobra.
11. Komisja Budownictwa i Rozwoju Gospodarczego Gminy Rady Gminy Dobra

Załączniki:

1. Mapa

