



Wójt Gminy Dobra

ul. Szczecińska 16a, 72-003 Dobra

Dobra, 08.07.2026 r.

Nasz znak: WR.152.3.2026.MKO

Pani Iwona Wiercińska
ul. Ułańska 14
72-003 Dobra

Dotyczy: petycji z dnia 28 kwietnia 2026 r. wniesionej przez właścicieli terenów (nieruchomości) oraz osób zainteresowanych zmianami planów ogólnych i miejscowych w Gminie Dobra.

Działając na podstawie art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 11 lipca 2014 r. o petycjach (Dz. U. z 2018 r. poz. 870), odpowiadając na petycję wniesioną przez właścicieli terenów (nieruchomości) oraz osoby zainteresowane zmianami planów ogólnych i miejscowych w Gminie Dobra uprzejmie informuję, co następuje.

Zasady sporządzania planu ogólnego gminy, w tym sposób wyznaczania stref planistycznych oraz obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ), określają:

- 1) Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) – dalej „u.p.z.p.”, w brzmieniu nadanym ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688);
- 2) Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r., poz. 2758), zmienionego Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 22 listopada 2024 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2024 r., poz. 1775) i Rozporządzeniem Ministra Finansów i Gospodarki z dnia 9 grudnia 2025 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2025 r., poz. 1767);
- 3) Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r., poz. 729) – dalej „rozporządzenie OUZ”.

Odnosząc się do zarzutów i postulatów podniesionych w petycji, wyjaśniam:

Przedstawiona przez wnioskodawcę analiza demograficzna, opierająca się na oficjalnej liczbie ludności 30869 według stanu na koniec 2024 r., będąca wyznacznikiem zaproponowanej prognozowanej liczby ludności do 2044 r., wykazanej dynamiki wzrostu liczby ludności w poszczególnych latach w Gminie Dobra, według różnych scenariuszy, nie ma oparcia w obowiązujących przepisach, które wskazują, że zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oblicza się w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%. Zarzut podniesiony w petycji, iż Gmina sporządziła plan

Lew

ogólny na niedoszacowanym modelu populacyjnym, prowadzący do błędnego wyliczenia zapotrzebowania na nową zabudowę, co bezpośrednio uderza w interesy i plany właścicieli nieruchomości oraz interesy mieszkańców gminy jest bezpodstawny, ponieważ zgodnie z przepisami przy wyliczaniu wskaźnika zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, Gmina bazowała na prognozowanych danych demograficznych według GUS, które przewidywały wzrost liczby ludności na koniec 2024 r. do 30267 osób.

Zarzuty dotyczące ograniczania możliwości zabudowy, poprzez zastosowanie wadliwych i nieaktualnych wskaźników statystycznych z GUS są bezpodstawne, ponieważ gminy zobowiązane są do stosowania danych udostępnianych przez statystykę publiczną w oparciu o § 3 ust. 1-3 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów.

Przy opracowaniu projektu planu ogólnego wykorzystane zostały dane statystyczne pochodzące z Głównego Urzędu Statystycznego w zakresie liczby ludności w gminie Dobra w latach 2003 – 2023 według stanu na 31 grudnia w poszczególnych latach, zawartych w tabeli uzasadnienia do projektu planu ogólnego (część tekstowa); dane dostępne na stronie <https://bdl.stat.gov.pl/bdl/dane/teryt/kategoria/3784> oraz dane dotyczące prognozowanej liczby ludności w gminie Dobra w latach 2024 – 2044 znajdujące się na stronie <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/ludnosc/prognoza-ludnosci/prognoza-ludnosci-na-lata-2023-2060,11,1.html>

Ogólne dane dotyczące ludności i prognozowanej liczby ludności zostały przedstawione w uzasadnieniu planu ogólnego w części tekstowej i są udostępnione na stronie: <https://bip.dobraszczecinska.pl/> Strona główna/MENU OGÓLNE/Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne/Plan ogólny Gminy Dobra

Przy sporządzaniu planu ogólnego w zakresie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową zostały wykorzystane dane statystyczne GUS, które wynikają z § 3. ust 1-3 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz.U. 2023 r. poz. 2758 z późn. zmianami) w którym jest mowa, iż:

„1. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonność terenów niezabudowanych w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwanej dalej "ustawą", wyraża się w liczbie mieszkańców.

2. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oblicza się zgodnie ze wzorem:

$$ZAP = M_{20} - \frac{PUM_0}{P_{20}}$$

gdzie:

ZAP - oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

M_{20} - oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%,

PUM_0 - oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi,

P_{20} - oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

3. Prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca oblicza się zgodnie z jednym ze wzorów:

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$$

$$P_{20} = 2P_0 - P_{-20}$$

gdzie:

P₀ - oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi,

P₁₀ - oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane,

P₂₀ - oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane."

Przytaczane w petycji ryzyko roszczeń odszkodowawczych nie znajduje bezpośredniego zastosowania w obecnym stanie prawnym. Sytuacja prawna inwestora nie ulega pogorszeniu w stopniu uzasadniającym roszczenia odszkodowawcze. Jednocześnie wskazuję, że roszczenia odszkodowawcze, o których mowa w art. 36 ust. 1 u.p.z.p., wiążą się z uchwaleniem albo zmianą planu miejscowego, a przesłanką ich zasadności jest rzeczywiste uniemożliwienie lub istotne ograniczenie korzystania z nieruchomości w dotychczasowy sposób lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem – co w przedmiotowej sprawie nie zachodzi, w odniesieniu do planu ogólnego.

Żądania wyznaczenia strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) jest bezpośrednio uzależnione od uprzedniego określenia obszaru uzupełnienia zabudowy. Zgodnie z § 1 ust. 1 pkt. 1 rozporządzenia OUZ obszar ten wyznacza się na podstawie ściśle określonych kryteriów ustawowych oraz algorytmu matematycznego (m.in. wymóg zgrupowania co najmniej 5 budynków, z których każdy znajduje się w odległości nie większej niż 100m od co najmniej jednego innego budynku z tego zgrupowania). Kwalifikacja działek do strefy otwartej (SO) z zakazem zabudowy, wynikająca z braku możliwości wyznaczenia strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) jest bezpośrednio uzależniona od uprzedniego określenia obszaru uzupełnienia zabudowy. Zgodnie z obowiązującymi przepisami, obszar ten wyznacza się na podstawie rygorystycznych kryteriów ustawowych oraz algorytmu matematycznego. Jeśli dany teren nie spełnia wymaganych parametrów (np. w zakresie gęstości istniejących budynków oddanych do użytkowania), gmina nie ma możliwości prawnej włączenia go do tego obszaru, co uniemożliwia wyznaczenie tam strefy SJ. Gmina wyczerpała już limit możliwości wyznaczania OUZ. W planie ogólnym gminy Dobra dokonano w pierwszej kolejności rzetelnego wyznaczenia bazowego OUZ na podstawie ściśle określonych kryteriów wyznaczonych w § 1 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy, a następnie, kierując się lokalnymi uwarunkowaniami urbanistycznymi oraz realizując przyjętą przez gminę politykę przestrzenną, dokonano powiększenia granic bazowego OUZ w sposób w pełni zgodny z dopuszczalnym limitem powierzchniowym, który jest weryfikowany zgodnie ze wzorem, o którym mowa w ust. 5 ww. rozporządzenia OUZ. To rozszerzenie nie stanowi odrębnie „wrysowanego” nowego obiektu, lecz jest integralną i dopuszczalną prawnie częścią powiększonego obszaru uzupełnienia zabudowy, spełniającego wymóg bycia rozszerzeniem obszaru bazowego, co mieści się w granicach ustawowego upoważnienia. Gmina może również zmniejszyć ten obszar i, podobnie jak w przypadku jego zwiększenia, powołać się na lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy. Pojęcie „lokalnych uwarunkowań i polityki przestrzennej” nie zostało zdefiniowane w ustawie.

220

Żądania dotyczące sporządzenia przez organ własnej analizy demograficznej poprzez zweryfikowanie bazy danych o prognozowanej liczbie ludności na podstawie danych z GUS oraz skorygowania bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w planie ogólnym informuję, nie mają podstaw prawnych w świetle obowiązujących przepisów.

Zgodnie Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów, przy obliczaniu zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, co do zasady należy stosować najnowsze dane udostępniane przez statystykę publiczną, czyli dane GUS. Rozporządzenie wprost odwołuje się do „najnowszych danych dotyczących liczby mieszkańców gminy udostępnianych przez statystykę publiczną”. Jednocześnie przepisy powyższego rozporządzenia przewidują wyjątek, w przypadku kiedy brakuje danych statystyki publicznej, dotyczących prognozowanej liczby mieszkańców, gmina może oprzeć się na własnej prognozie demograficznej sporządzonej na okres 20 lat (z zastosowaniem zasad określonych w rozporządzeniu). Mając powyższe na uwadze aktualna liczba mieszkańców, wykorzystywana do obliczeń planistycznych, powinna pochodzić z danych statystyki publicznej (GUS). Sporządzenie przez gminę własnych danych (np. liczba osób zameldowanych, dane z ewidencji ludności, liczba uczniów, przyłączy wodociągowych czy wydanych pozwoleń na budowę) mogą stanowić materiał analityczny i uzasadnienie kierunków rozwoju, ale nie zastępują danych GUS tam, gdzie przepisy wymagają użycia danych statystyki publicznej, a własna prognoza demograficzna może być wykorzystana w zakresie przewidzianym przez rozporządzenie, gdy nie ma odpowiednich prognoz statystyki publicznej.

Mając na uwadze powyższe informuję, iż brak podstaw prawnych uwzględnienia postulatów i żądań zawartych w petycji przy sporządzaniu planu ogólnego gminy Dobra.

WÓJT
Magdalena Zagrodzka
Magdalena Zagrodzka

KLAUZULA INFORMACYJNA RODO

Na podstawie art. 13 ust. 1 i 2 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (Dz. U. UE L.2016.119.1, dalej jako RODO), informuje, że:

1. administratorem, czyli podmiotem decydującym o tym, jak będą wykorzystywane Pana/Pani dane jest Wójt Gminy Dobra, z siedzibą: ul. Szczecińska 16a, 72-003 Dobra;
2. administrator wyznaczył Inspektora Ochrony Danych Osobowych, który może udzielić Panu/Pani więcej informacji o przetwarzaniu danych osobowych. Dane kontaktowe do Inspektora Ochrony Danych: Urząd Gminy Dobra, ul. Szczecińska 16a, 72-003 Dobra; AE:PL-26715-20589-EJTTT-28 lub bezpośrednio do inspektora e-mail: inspektorodo@dobraszczecinska.pl;
3. Pana/Pani dane osobowe będą przetwarzane w związku rozpatrywaniem skargi/wniosku/petycji; na podstawie obowiązku z art. 229 pkt 1 i 2, art. 231, art. 237 lub art. 241 i nast. ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025 r., poz. 1691) albo art. 6 bądź art. 10 ustawy z dnia 11 lipca 2016 r. o petycjach (Dz. U. z 2018 r., poz. 870);
4. Pana/Pani dane osobowe mogą być udostępniane innym organom i podmiotom, którym Wójt Gminy Dobra jest obowiązany lub upoważniony udostępnić dane osobowe na podstawie powszechnie obowiązujących przepisów prawa, w tym podmiotom oraz organom uprawnionym do otrzymania od Wójta Gminy Dobra danych osobowych lub uprawnionych do żądania dostępu do danych osobowych na podstawie powszechnie obowiązujących przepisów prawa;
5. Pana/Pani dane osobowe nie będą przekazywane do państwa trzeciego;
6. Pana/Pani dane osobowe będą przechowywane do chwili realizacji zadania, do którego dane osobowe zostały zebrane, a następnie, w zakresie materiałów archiwalnych, przez czas wynikający z Rozporządzeni Rady Ministrów z dnia 18 stycznia 2018r. w sprawie instrukcji kancelaryjnej, jednolitych rzeczowych wykazów akt oraz instrukcji w sprawie organizacji i zakresu działania archiwów zakładowych (Dz. U. z 2011r. nr 14 poz. 67.);
7. zgodnie z RODO przysługuje Panu/Pani:
 - prawo dostępu do treści swoich danych oraz prawo ich sprostowania, usunięcia, ograniczenia przetwarzania, prawo do przenoszenia danych, prawo wniesienia sprzeciwu, prawo do cofnięcia zgody w dowolnym momencie bez wpływu na zgodność z prawem przetwarzania (jeżeli przetwarzanie odbywa się na podstawie zgody), którego dokonano na podstawie zgody przed jej cofnięciem,
 - w przypadku nieprawidłowości przy przetwarzaniu Pana/Pani danych osobowych przysługuje Panu/Pani prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego zajmującego się ochroną danych osobowych tj. Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych;
8. podanie przez Pana/Panią danych osobowych jest obowiązkiem wynikającym z § 8 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 8 stycznia 2002 r. w sprawie organizacji przyjmowania i rozpatrywania skarg i wniosków (Dz. U. Nr 5, poz. 46) albo z art. 4 ust. 2 pkt 1-2 ustawy o petycjach;
9. Pana/Pani dane osobowe nie będą przetwarzane w sposób zautomatyzowany oraz w formie profilowania.