



Wójt Gminy Dobra

ul. Szczecińska 16a, 72-003 Dobra

Dobra, 08.07.2026 r.

Nasz znak: WR.152.2.2026.MKO

Wg rozdzielnika

Dotyczy: Petycji i wniosku z dnia 20 kwietnia 2026 r. o dokonanie autopoprawki do projektu Planu Ogólnego Gminy Dobra, ze względu na nieuzasadnione wydzielenie na terenie działek nr 649, 650, 651, 652, 655, 656 obręb Dołuje strefy otwartej (SO) oraz zmiany przeznaczenia na strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ).

Działając na podstawie art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 11 lipca 2014 r. o petycjach (Dz. U. z 2018 r. poz. 870), w sprawie złożonej petycji o dokonanie autopoprawki do projektu Planu Ogólnego Gminy Dobra, ze względu na nieuzasadnione wydzielenie na terenie działek nr 649, 650, 651, 652, 655, 656 obręb Dołuje strefy otwartej(SO) oraz zmiany przeznaczenia na strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) 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. 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. 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. 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. 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. 2024 r., poz. 729) – dalej „rozporządzenie OUZ”.

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

229

- **Wyznaczenie strefy wielofunkcyjnej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej (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 100 m od co najmniej jednego innego budynku z tego zgrupowania). Ustalenie w planie ogólnym strefy otwartej SO z zakazem zabudowy, na terenie działek nr 649, 650, 651, 652, 655, 656 obręb Dołuje, wynika z braku możliwości wyznaczenia strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), której ustalenie bezpośrednio uzależnione jest 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 wynikających z § 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.

- **Limit rozszerzenia obszaru uzupełnienia zabudowy.** Zgodnie z §1 ust. 5 rozporządzenia OUZ, dopuszcza się rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, jednak nie więcej niż o obszar o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem:

$$P_p = 25 \% * (P_b - P_u) \text{ gdzie:}$$

P_p - oznacza łączną maksymalną powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1, w wyniku rozszerzenia ich granic,

P_b - oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 1-3,

P_u - oznacza łączną powierzchnię obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1. Powierzchnia obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 1-3 dla całej gminy Dobra wynosi $P_b = 2034,92$ ha, natomiast powierzchnia obszarów uzupełnienia zabudowy

2034,92

wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1. wynosi $P_u = 1280,84$ ha. Wobec powyższego:

$$P_p = 25 \% * (2034,92 \text{ ha} - 1280,84 \text{ ha})$$

$$P_p = 25\% * 754,08 \text{ ha}$$

$$P_p = 188,52 \text{ ha}$$

Wyznaczony w planie ogólnym obszar uzupełnienia zabudowy zawiera dopuszczalne poszerzenia, o których mowa powyżej. Poszerzenie obszaru uzupełnienia zabudowy nie przekracza dopuszczalnych wartości tj. mniejsze niż 188,52ha. W odniesieniu do jednostki urbanistycznej obejmującej działki nr 649, 650, 651, 652, 655, 656 obręb Dołuje, wskazany limit został w całości wyczerpany poprzez rozszerzenia dokonane w obszarach spełniających kryteria planistyczne w innych częściach jednostki. Szczegółowe dane liczbowe (powierzchnia bazowa, powierzchnia rozszerzenia oraz pozostały margines) zawiera uzasadnienie do planu ogólnego część tekstowa udostępniona na stronie: <https://bip.dobraszczecinska.pl/> Strona główna/MENU OGÓLNE/Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne/Plan ogólny Gminy Dobra

- **Wyznaczenie strefy otwartej (SO) w miejscu oczekiwanej strefy mieszkaniowej** nie wynika z dowolności organu, lecz z konieczności zachowania zasady racjonalności gospodarowania przestrzenią oraz ograniczeń ustawowych. Zgodnie z art. 13e u.p.z.p. gmina jest zobowiązana do bilansowania terenów przeznaczonych pod zabudowę – łączna powierzchnia stref mieszkaniowych w całej gminie jest limitowana wskaźnikami demograficznymi oraz chłonnością już istniejących terenów mieszkaniowych. Fakt klasoużytku gruntu PsIV na przedmiotowych działkach, jak również bezpośredni dostęp do drogi publicznej oraz posiadanie uzbrojenia terenu, nie jest samodzielnie wystarczającą przesłanką do wyznaczenia strefy zabudowy, jeżeli limity chłonności dla danej jednostki urbanistycznej zostały już wyczerpane.
- **Po wejściu w życie reformy planistycznej, plan ogólny jest aktem prawa miejscowego wiążącym przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy**, a jego zapisy – w tym wyznaczenie OUZ oraz stref planistycznych – są zdeterminowane kryteriami ustawowymi i algorytmem z rozporządzenia OUZ. W świetle nowych przepisów samo posiadanie decyzji o warunkach zabudowy lub pozwolenia na budowę dla sąsiedniej nieruchomości, nie stanowi argumentu przemawiającego za automatycznym włączeniem działki do obszaru uzupełnienia zabudowy. Zgodnie z § 2 ust. 1 rozporządzenia OUZ do analizy planistycznej uwzględnia się wyłącznie budynki ujęte w ewidencji gruntów i budynków, pobrane nie wcześniej niż w dniu przystąpienia do sporządzania planu ogólnego, z wyłączeniem kategorii wskazanych w § 1 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia (m.in. budynki transportu i łączności, zbiorniki, silosy i budynki magazynowe oraz budynki produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa). W odniesieniu do przytaczanego w petycji, wyznaczenia na sąsiedniej działce nr 234/3 obręb Dołuje strefy usługowej pomimo ustalonej strefy rozwoju funkcji mieszkalnej o niskiej intensywności z usługami towarzyszącymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, nie determinuje wyznaczenia w planie ogólnym strefy usługowej. Uchwalenie planu ogólnego nie powoduje wygaśnięcia wydanych wcześniej, ostatecznych decyzji o warunkach zabudowy. Decyzje te pozostają

w obrocie prawnym i zachowują swoją ważność, co umożliwia inwestorowi kontynuowanie procesu inwestycyjnego na dotychczasowych zasadach, niezależnie od nowych ustaleń planistycznych. Zgodnie z dominującym stanowiskiem doktryny oraz wyjaśnieniami Ministerstwa Rozwoju i Technologii, plan ogólny nie działa wstecz i nie unieważnia automatycznie prawomocnych decyzji WZ wydanych przed jego wejściem w życie.

- **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.
- **Zgłoszony wniosek do projektu planu ogólnego w wyznaczonym przez Gminę terminie.**

Wykaz wniosków złożonych do projektu planu ogólnego wraz z rozstrzygnięciem został udostępniony na stronie <https://bip.dobraszczecinska.pl/> Strona główna/MENU OGÓLNE/Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne/Plan ogólny Gminy Dobra/Wnioski do projektu planu ogólnego

Mając powyższe na uwadze, ustalona strefa otwarta na działkach nr 649, 650, 651, 652, 655, 656 obręb Dołuje uniemożliwiająca realizację zabudowy mieszkaniowej, której wyznaczenie wynikało z braku możliwości dalszego poszerzenia obszaru uzupełnienia zabudowy, w którym został wyczerpany limit możliwości wyznaczania OUZ.

Pouczenie

Zgodnie z art. 13 ust. 2 ustawy z dnia 11 lipca 2014 r. o petycjach, sposób załatwienia petycji nie może być przedmiotem skargi. Niniejsza odpowiedź wraz z petycją podlega publikacji w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Dobra (art. 8 ust. 1 ustawy o petycjach).

WÓJT
29.07.20
Magdalena Zagrodzka

Otrzymują:

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.

Zer