

Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: **Wójt Gminy Dębica Kaszubska**

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⁾

Urząd Gminy Dębica Kaszubska



0444141

Data wpływu: 2026-04-28

Nr: PP. 4472.2026

Przyjm.: Kowalczyk Agata - St. ds. obsł. ds. obsł.
Referat Administracyjno-Organizacyjny
Załącznik: 0

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

Imię i nazwisko:
Kraj: Województwo:
Powiat: Gmina:
Ulica: Nr domu: Nr lokalu:
Miejscowość: Kod pocztowy:
E-mail (w przypadku gdy pełnomocnik posiada adres e-mail):
Nr tel. (nieobowiązkowo):

Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych⁵⁾:

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść⁽⁶⁾ W związku z ogłoszeniem Wójta Gminy Dębica Kaszubska z dnia 27.03.2026 r., o rozpoczęciu konsultacji społecznych projektu Planu Ogólnego gminy Dębica Kaszubska, wnoszę o:

1. Rozszerzenie w projekcie granic Obszaru Uzupełnienia Zabudowy nr 32, wyznaczonego w miejscowości Dębica Kaszubska i objęcie nim także części działki nr 63/52 o pow. 7,6 ha, zgodnie z załączonym przeze mnie szkicem.

2. Wyznaczenie strefy planistycznej 28 SJ – strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, także na rozszerzonym Obszarze Uzupełnienia Zabudowy nr 32 – na części działki nr 63/52 o pow. 7,6 ha.

Pismem z dnia 6.12.2024 r. złożyłem na formularzu wniosek o ustalenie strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną na części będącej moją własnością działki ewidencyjnej nr 63/52, położonej w Dębicy Kaszubskiej (KW [REDAKTOWANO]). Cała działka nr 63/52 ma powierzchnię 16,6426 ha, zaś ja wnioskowałem o objęcie wskazaną strefą planistyczną części wskazanej działki o pow. 7,6 ha. Z załączonych do wniosku dokumentów wynikało, że w dniu 1.12.2022 r. Wójt Gminy Dębica Kaszubska wydał decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania części działki nr 63/52 o pow. 3,2085 ha, dla inwestycji polegającej na budowie 21 budynków mieszkalnych jednorodzinnych i ujęcia głębinowego (na cele zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej został przeznaczony obszar 2,94 ha oraz 0,2685 na drogi wewnętrzne).

Była to druga z kolei decyzja w tej sprawie, ponieważ wcześniej Wójt Gminy Dębica Kaszubska wydał w dniu 31.05.2021 r. decyzję o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu, dla inwestycji polegającej na budowie na części działki nr 63/52 domu jednorodzinnego. Co szczególnie ważne, uzyskanie drugiej z powołanych decyzji (przewidującej budowę 21 domów), było poprzedzone przeprowadzeniem postępowania środowiskowego, bowiem wcześniej Wójt Gminy Dębica Kaszubska musiał wydać w dniu 08.06.2022 r. decyzję w sprawie określenia środowiskowych uwarunkowań realizacji przedsięwzięcia, które było poprzedzone uzyskaniem m.in. uzgodnienia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku (postanowienie znak RDOŚ-Gd-WOO.4221.17.2022.MJ.2 z dnia 31.03.2022 r.).

Do mojego wniosku z dnia 6.12.2024 r. załączyłem szkic graficzny części działki 63/52 o pow. 7,6 ha, który miałby być objęty wnioskowaną strefą planistyczną (na tej części położony jest także obszar 3,2085 ha objęty wydaną już decyzją Wójta z dnia 1.12.2022 r. o warunkach zabudowy).

Mój wniosek nie został uwzględniony w żadnym zakresie. Wyznaczony na projekcie graficznym Obszar Uzupełnienia Zabudowy nr 32, obejmował w swych granicach jedynie działki ewidencyjne od numeru 63/40 do 63/51 i kończył się na granicy wskazanych działek z działką nr 63/52. Dla wskazanych działek od numeru 63/40 do 63/51 i znajdujących się po drugiej stronie działki drogowej – ulicy Bursztynowej – działek od numeru 63/16 do numeru 63/36, została ustalona strefa planistyczna 28 SJ – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną.

Następnie pismem z dnia 15.01.2026 r. wystąpiłem do Wójta Gminy Dębica Kaszubska o rozszerzenie w projekcie granic Obszaru Uzupełnienia Zabudowy nr 32, wyznaczonego w miejscowości Dębica Kaszubska i objęcie nim także części działki nr 63/52 o pow. 7,6 ha, zgodnie z załączonym przeze mnie szkicem oraz wyznaczenie strefy planistycznej 28 SJ – strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, także na rozszerzonym Obszarze Uzupełnienia Zabudowy nr 32 – na części działki nr 63/52 o pow. 7,6 ha. Przedstawiłem swoje stanowisko w tym zakresie.

Szczegółowa analiza zamieszczonego na stronie internetowej Urzędu Gminy Dębica Kaszubska, projektu Planu Ogólnego Gminy Dębica Kaszubska, w tym jego części graficznej wskazuje, że mój wniosek z dnia 15.01.2026 r. został uwzględniony w minimalnym zakresie. Obszar Uzupełnienia Zabudowy został przedłużony o pas o szerokości około 45 metrów poza obszar działek nr 63/41 do 63/50 oraz o pas o podobnej szerokości biegnący wzdłuż działek 63/41 i 63/36 oraz o działki od 63/8 do 63/12.

Zgłoszona przeze mnie do objęcia OUZ część działki ewidencyjnej nr 63/52 (obszar o pow. 7,6 ha):

1.) sąsiaduje bezpośrednio z działkami ewidencyjnymi, które weszły już w skład Obszaru Uzupełnienia Zabudowy (32 OUZ) i strefy planistycznej (28 SJ) i które są przeznaczone do zabudowy i w znacznej części już zostały zabudowane domami jednorodzinnymi,

2.) znajduje się w bliskiej odległości od istniejącej już zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w tym zgrupowań budynków oraz od infrastruktury drogowej, w tym od drogi publicznej,

3.) została już objęta dla powierzchni 3,2085 ha wydaną i ostateczną decyzją Wójta Gminy Dębica Kaszubska z dnia 1.12.2022 r. o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, a więc przeznaczona pod zabudowę domami jednorodzinnymi, czyli zabudową tożsamą z ustaloną w sąsiadującej z nią strefie planistycznej 28 SJ,

4.) Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Gdańsku w postanowieniu znak RDOŚ-Gd-WOO.4221.17.2022.MJ.2 z dnia 31.03.2022 r. uzgodnił już planowaną inwestycję, polegającą na budowie 21 domów jednorodzinnych na części działki nr 63/52 pod kątem wpływu na środowisko i nie miał w tym zakresie zastrzeżeń.

5.) Składa się wyłącznie z gruntów klasy RIVa, RIVb i RV, a więc nie występują na jej obszarze grunty klasy R I-III, podlegające szczególnej ochronie, o której mowa w uzasadnieniu projektu Planu Ogólnego Gminy Dębica Kaszubska (str. 42, 65).

W uzasadnieniu tekstowym projektu POG wskazano, że dla Gminy Dębica Kaszubska ustalono „Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową” na poziomie 2.373 mieszkańców (str. 69), co wskazuje na duże potrzeby Gminy w zakresie rozwoju mieszkalnictwa.

Zgodnie z § 1 ust. 5 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym Gminy (Dz.U. z 2024, poz. 729): „Dopuszcza się rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób o którym mowa w ust. 1, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy (...)”. W uzasadnieniu projektu POG można przeczytać, że strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną wyznaczono kierując się m.in.:

- istniejącą zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- terenami przeznaczonymi w obowiązujących mpzp na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
- granicami obszarów uzupełnienia zabudowy jako uzupełnienie sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej (str. 72).

Wnioskowana przeze mnie do objęcia OUZ część działki nr 63/52 o pow. 7,6 ha jest położona w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a zatem w obszarze występowania takiej zabudowy, w bliskiej odległości od infrastruktury drogowej i od zgrupowań co najmniej 5 takich budynków, o którym mowa w § 1 ust. 1 powołanego rozporządzenia. Takie budynki mieszkalne znajdują się już lub są w budowie na działkach: 63/27, 63/25, 63/32, 63/33, 63/34, 63/35, 63/20, 63/19, 63/18, 63/17, 63/16, 63/12, 63/8. Fakt, że znaczny obszar działki nr 63/52 już został przeznaczony pod zabudowę jednorodzinną mieszkaniową w dwukrotnie wydanych decyzjach o warunkach zabudowy i składa się on wyłącznie z gruntów klasy RIVa, RIVb i RV, w naturalny sposób predestynuje wnioskowaną przeze mnie część działki nr 63/52, do objęcia jej obszarem uzupełnienia zabudowy i strefą planistyczną – strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną.

Przeprowadzenie dwukrotnie procedury administracyjnej, związanej z wydaniem dwóch decyzji o warunkach zabudowy oraz postępowania w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia, w tym uzgodnienia ze strony RDOŚ i przy uwzględnieniu postępowania odwoławczego przed SKO, trwało kilka lat, co potwierdza, że do przeznaczenia części działki nr 63/52 do zabudowy domami jednorodzinnymi, doszło po bardzo długotrwałej, wielowątkowej i pogłębionej analizie sprawy, przy udziale także innych organów. Nie uwzględnienie w POG wnioskowanego przeze mnie obszaru, jako części strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, doprowadziłoby *de facto* do zaprzepaszczenia tego całego dotychczasowego wysiłku mojego i organów, wydających opisane powyżej decyzje, opinie, czy uzgodnienia i stałoby w sprzeczności z podnoszoną także w uzasadnieniu projektu POG, koniecznością zaspokojenia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

Dzięki temu, że wskazana przeze mnie część działki ewidencyjnej nr 63/52, graniczy z projektowanym obszarem uzupełnienia zabudowy 32 OUZ, nie będzie konieczności zaprojektowania nowego OUZ, a jedynie zastosowanie przewidzianego w § 1 ust. 5 rozporządzenia mechanizmu, czyli rozszerzenia zaprojektowanego już Obszaru Uzupełnienia Zabudowy 32 OUZ, na wnioskowaną część działki nr 63/52 o pow. 7,6 ha. Biorąc pod uwagę łączną powierzchnię projektowanego już OUZ nr 32 i powierzchnię części mojej działki ewidencyjnej 63/52, wnioskowane rozszerzenie nie spowoduje przekroczenia wskaźnika ustalanego stosownie do § 1 ust. 5 rozporządzenia.

Następstwem rozszerzenia Obszaru Uzupełnienia Zabudowy 32 o powierzchnię 7,6 ha działki 63/52,

powinno być objęcie tej powierzchni zaprojektowaną już strefą planistyczną 28 SJ - strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną.

Należy zwrócić uwagę, że organ nie uwzględnił dotychczas mojego wniosku i nie objął Obszarem Uzupełnienia Zabudowy wnioskowanego fragmentu działki 63/52, który spełnia wszelkie opisane przeze mnie powyżej warunki do objęcia takim przeznaczeniem, dla którego w części wydano już dwie decyzje o warunkach zabudowy i który znajduje się w sąsiedztwie obszaru zabudowanego już budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, albo też na którym budowy są w trakcie. Jednocześnie organ zaplanował Obszar Uzupełnienia Zabudowy, na terenie obejmującym szereg działek o łącznej powierzchni około 10 ha, znajdującym się pomiędzy ulicami Bursztynową i Piaskową, który to obszar w większości w ogóle nie jest zabudowany, nie spełnia warunków bliskości zgrupowań budynków, jest zalesiony i częściowo podmokły.

Trudno znaleźć uzasadnienie dla takiego zaprojektowania OUZ nr 32, który przewiduje się dla terenu, który w żadnym stopniu nie jest przystosowany do zabudowy mieszkaniowej, a odmawia się rozszerzenia wskazanego Obszaru Uzupełnienia Zabudowy na fragment mojej działki nr 63/52, który jest już i tak przewidziany do zabudowy na podstawie wydanych decyzji o warunkach zabudowy i który leży w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru, sukcesywnie zabudowywanego domami mieszkalnymi jednorodzinnymi, i który ze względu na niską klasę ziem, spełnia wszystkie wymogi, żeby przeznaczyć go także pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

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	Projekt Planu Ogólnego Gminy Dębica Kaszubska	221203_2.000 3.63/52	☐ tak ☒ nie	1.Rozszerzenie w projekcie PO granic Obszaru Uzupełnienia Zabudowy nr 32 w Dębicy Kaszubskiej i objęcie nim części działki nr 63/52 o pow. 7,6 ha, jak w załączonym szkicu. 2.Wyznaczenie strefy planistycznej 28 SJ – strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, na rozszerzonym OUZ nr 32 – na części działki nr 63/52 o pow. 7,6 ha.

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	Projekt Planu Ogólnego Gminy Dębica Kaszubska	221203_2.000 3.63/52	☐ tak ☒ nie	32OUZ, 28SJ	40	12	30

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⁾ ...mapa z zaznaczonym obszarem strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną

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: 27.04.2026

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 doręczeniu elektronicznym (Dz. U. z 2023 r. poz. 285, z późn. zm.), ma obowiązek doręczenia korespondencji na adres do doręczeń elektronicznych.

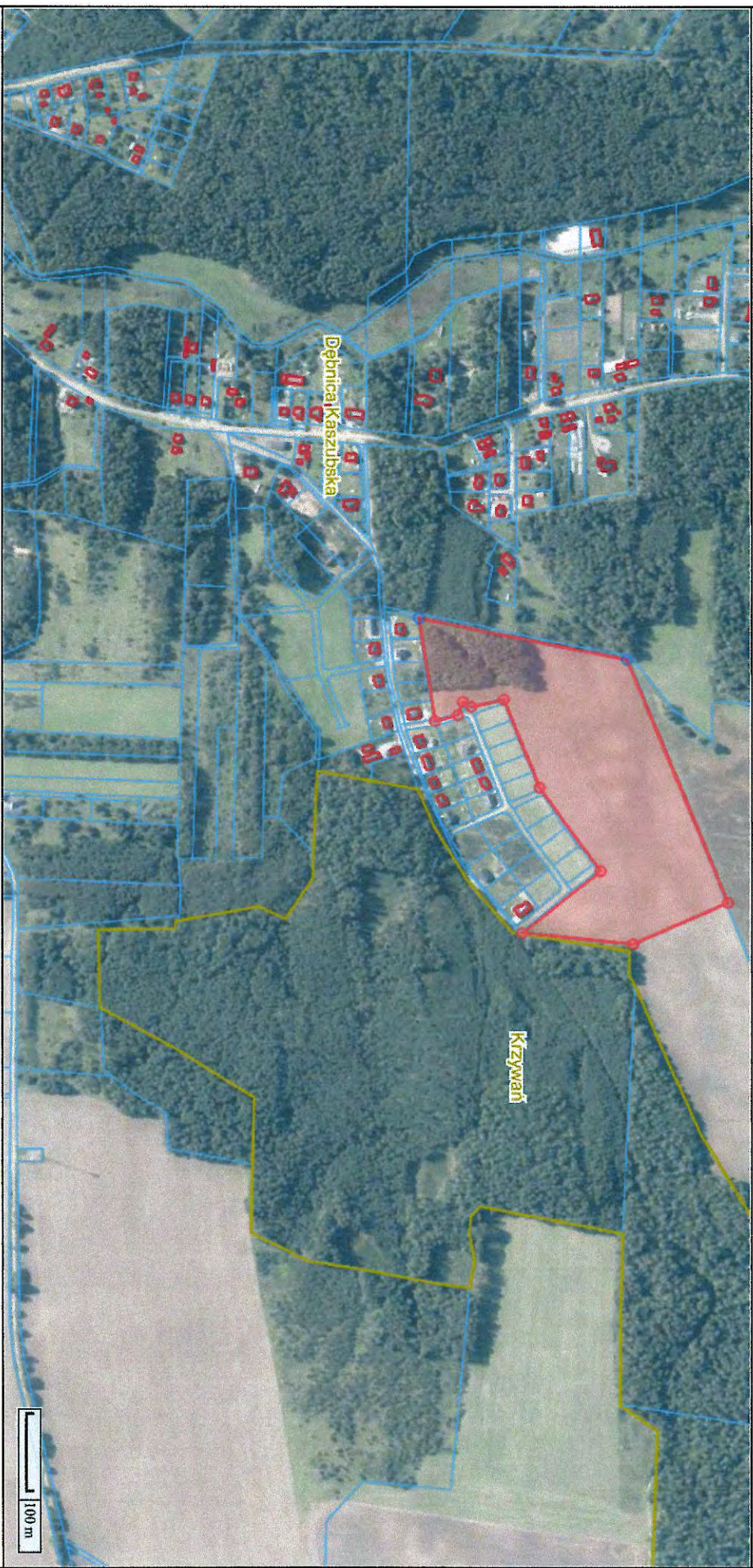
⁶⁾ Maksymalna liczba znaków w pkt 7.1. wynosi 1000, natomiast w przypadku pkt 7.2.4. wartość ta odnosi się do pojedynczego wiersza. W przypadku potrzeby dodatkowego uzasadnienia, które wykracza poza wskazany limit znaków, uzasadnienie zamieszcza się na osobnych stronach i dołącza do formularza. W przypadku 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.

Wydruk mapy



Sporządzono dnia: 27.04.2026 r.

Wydruk ma charakter poglądowy i nie jest dokumentem

Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego**1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO**

Nazwa: Wójt Gminy Dębica Kaszubska

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⁾

Nr tel. (nieobowiązkowo):

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

Imię i nazwisko:

Kraj: Województwo:

Powiat: Gmina:

Ulica: Nr domu: Nr lokalu:

Miejscowość: Kod pocztowy:

E-mail (w przypadku gdy pełnomocnik posiada adres e-mail):

Nr tel.

(nieobowiązkowo):

Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych⁵⁾:

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść⁶⁾ W związku z ogłoszeniem Wójta Gminy Dębica Kaszubska z dnia 27.03.2026 r., o rozpoczęciu konsultacji społecznych projektu Planu Ogólnego gminy Dębica Kaszubska, wnoszę o:

1. Zmianę granic Strefy Otwartej 84SO w Dębicy Kaszubskiej, poprzez Rozszerzenie w projekcie granic Obszaru Uzupełnienia Zabudowy nr 32, wyznaczonego w miejscowości Dębica Kaszubska i objęcie nim także części działki nr 63/52 o pow. 7,6 ha, zgodnie z załączonym przeze mnie szkicem.

2. Wyznaczenie strefy planistycznej 28 SJ – strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, także na rozszerzonym (na Strefą Otwartą 84SO) Obszarze Uzupełnienia Zabudowy nr 32 – na części działki nr 63/52 o pow. 7,6 ha.

Pismem z dnia 6.12.2024 r. złożyłem na formularzu wniosek o ustalenie strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną na części będącej moją własnością działki ewidencyjnej nr 63/52, położonej w Dębicy Kaszubskiej (KW [REDAKOWANE] która w projekcie Planu Ogólnego znajduje się w Strefie Otwartej 84SO. Cała działka nr 63/52 ma powierzchnię 16,6426 ha, zaś ja wnioskowałem o objęcie wskazaną strefą planistyczną części wskazanej działki o pow. 7,6 ha. Z załączonych do wniosku dokumentów wynikało, że w dniu 1.12.2022 r. Wójt Gminy Dębica Kaszubska wydał decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania części działki nr 63/52 o pow. 3,2085 ha, dla inwestycji polegającej na budowie 21 budynków mieszkalnych jednorodzinnych i ujęcia głębinowego (na cele zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej został przeznaczony obszar 2,94 ha oraz 0,2685 na drogi wewnętrzne).

Była to druga z kolei decyzja w tej sprawie, ponieważ wcześniej Wójt Gminy Dębica Kaszubska wydał w dniu 31.05.2021 r. decyzję o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu, dla inwestycji polegającej na budowie na części działki nr 63/52 domu jednorodzinnego. Co szczególnie ważne, uzyskanie drugiej z powołanych decyzji (przewidującej budowę 21 domów), było poprzedzone przeprowadzeniem postępowania środowiskowego, bowiem wcześniej Wójt Gminy Dębica Kaszubska musiał wydać w dniu 08.06.2022 r. decyzję w sprawie określenia środowiskowych uwarunkowań realizacji przedsięwzięcia, które było poprzedzone uzyskaniem m.in. uzgodnienia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku (postanowienie znak RDOŚ-Gd-WOO.4221.17.2022.MJ.2 z dnia 31.03.2022 r.).

Do mojego wniosku z dnia 6.12.2024 r. załączyłem szkic graficzny części działki 63/52 o pow. 7,6 ha, który miałby być objęty wnioskowaną strefą planistyczną (na tej części położony jest także obszar 3,2085 ha objęty wydaną już decyzją Wójta z dnia 1.12.2022 r. o warunkach zabudowy).

Mój wniosek nie został uwzględniony w żadnym zakresie. Cała działka 63/52 nadal widniała w strefie 84 SO. Wyznaczony na projekcie graficznym Obszar Uzupełnienia Zabudowy nr 32, obejmował w swych granicach jedynie działki ewidencyjne od numeru 63/40 do 63/51 i kończył się na granicy wskazanych działek z działką nr 63/52. Dla wskazanych działek od numeru 63/40 do 63/51 i znajdujących się po drugiej stronie działki drogowej – ulicy Bursztynowej – działek od numeru 63/16 do numeru 63/36, została ustalona strefa planistyczna 28 SJ – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną.

Następnie pismem z dnia 15.01.2026 r. wystąpiłem do Wójta Gminy Dębica Kaszubska o rozszerzenie w projekcie granic Obszaru Uzupełnienia Zabudowy nr 32, wyznaczonego w miejscowości Dębica Kaszubska i objęcie nim także części działki nr 63/52 o pow. 7,6 ha, zgodnie z załączonym przeze mnie szkicem oraz wyznaczenie strefy planistycznej 28 SJ – strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, także na rozszerzonym Obszarze Uzupełnienia Zabudowy nr 32 – na części działki nr 63/52 o pow. 7,6 ha. Przedstawiłem swoje stanowisko w tym zakresie.

Szczegółowa analiza zamieszczonego na stronie internetowej Urzędu Gminy Dębica Kaszubska, projektu Planu Ogólnego Gminy Dębica Kaszubska, w tym jego części graficznej wskazuje, że mój wniosek z dnia 15.01.2026 r. został uwzględniony w minimalnym zakresie. Obszar Uzupełnienia Zabudowy został przedłużony o pas o szerokości około 45 metrów poza obszar działek nr 63/41 do 63/50 oraz o pas o podobnej szerokości biegnący wzdłuż działek 63/41 i 63/36 oraz o działki od 63/8 do 63/12.

Zgłoszona przeze mnie do objęcia OUZ część działki ewidencyjnej nr 63/52 (obszar o pow. 7,6 ha):

1. sąsiaduje bezpośrednio z działkami ewidencyjnymi, które weszły już w skład Obszaru Uzupełnienia Zabudowy (32 OUZ) i strefy planistycznej (28 SJ) i które są przeznaczone do zabudowy i w znacznej części już zostały zabudowane domami jednorodzinnymi,

2.)znajduje się w bliskiej odległości od istniejącej już zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w tym zgrupowań budynków oraz od infrastruktury drogowej, w tym od drogi publicznej,

3.)została już objęta dla powierzchni 3,2085 ha wydaną i ostateczną decyzją Wójta Gminy Dębica Kaszubska z dnia 1.12.2022 r. o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, a więc przeznaczona pod zabudowę domami jednorodzinnymi, czyli zabudową tożsamą z ustaloną w sąsiadującej z nią strefie planistycznej 28 SJ,

4.)Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Gdańsku w postanowieniu znak RDOŚ-Gd-WOO.4221.17.2022.MJ.2 z dnia 31.03.2022 r. uzgodnił już planowaną inwestycję, polegającą na budowie 21 domów jednorodzinnych na części działki nr 63/52 pod kątem wpływu na środowisko i nie miał w tym zakresie zastrzeżeń.

5.)Składa się wyłącznie z gruntów klasy RIVa, RIVb i RV, a więc nie występują na jej obszarze grunty klasy R I-III, podlegające szczególnej ochronie, o której mowa w uzasadnieniu projektu Planu Ogólnego Gminy Dębica Kaszubska (str. 42, 65).

W uzasadnieniu tekstowym projektu POG wskazano, że dla Gminy Dębica Kaszubska ustalono „Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową” na poziomie 2.373 mieszkańców (str. 69), co wskazuje na duże potrzeby Gminy w zakresie rozwoju mieszkalnictwa.

Zgodnie z § 1 ust. 5 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym Gminy (Dz.U. z 2024, poz. 729): „Dopuszcza się rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób o którym mowa w ust. 1, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy (...)”. W uzasadnieniu projektu POG można przeczytać, że strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną wyznaczono kierując się m.in.:

- istniejącą zabudową mieszkaniową jednorodziną,
- terenami przeznaczonymi w obowiązujących mpzp na zabudowę mieszkaniową jednorodziną,
- granicami obszarów uzupełnienia zabudowy jako uzupełnienie sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej (str. 72).

Wnioskowana przeze mnie do objęcia OUZ część działki nr 63/52 o pow. 7,6 ha jest położona w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a zatem w obszarze występowania takiej zabudowy, w bliskiej odległości od infrastruktury drogowej i od zgrupowań co najmniej 5 takich budynków, o którym mowa w § 1 ust. 1 powołanego rozporządzenia. Takie budynki mieszkalne znajdują się już lub są w budowie na działkach: 63/27, 63/25, 63/32, 63/33, 63/34, 63/35, 63/20, 63/19, 63/18, 63/17, 63/16, 63/12, 63/8. Fakt, że znaczny obszar działki nr 63/52 już został przeznaczony pod zabudowę jednorodzinną mieszkaniową w dwukrotnie wydanych decyzjach o warunkach zabudowy i składa się on wyłącznie z gruntów klasy RIVa, RIVb i RV, w naturalny sposób predestynuje wnioskowaną przeze mnie część działki nr 63/52, do objęcia jej obszarem uzupełnienia zabudowy i strefą planistyczną – strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodziną.

Przeprowadzenie dwukrotnie procedury administracyjnej, związanej z wydaniem dwóch decyzji o warunkach zabudowy oraz postępowania w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia, w tym uzgodnienia ze strony RDOŚ i przy uwzględnieniu postępowania odwoławczego przed SKO, trwało kilka lat, co potwierdza, że do przeznaczenia części działki nr 63/52 do zabudowy domami jednorodzinnymi, doszło po bardzo długotrwałej, wielowątkowej i pogłębionej analizie sprawy, przy udziale także innych organów. Nie uwzględnienie w POG wnioskowanego przeze mnie obszaru, jako części strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodziną, doprowadziłoby *de facto* do zaprzepaszczenia tego całego dotychczasowego wysiłku mojego i organów, wydających opisane powyżej decyzje, opinie, czy uzgodnienia i stałoby w sprzeczności z podnoszoną także w uzasadnieniu projektu POG, koniecznością zaspokojenia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

Dzięki temu, że wskazana przeze mnie część działki ewidencyjnej nr 63/52, graniczy z projektowanym obszarem uzupełnienia zabudowy 32 OUZ, nie będzie konieczności zaprojektowania nowego OUZ, a jedynie zastosowanie przewidzianego w § 1 ust. 5 rozporządzenia mechanizmu, czyli rozszerzenia zaprojektowanego już Obszaru Uzupełnienia Zabudowy 32 OUZ, na wnioskowaną część działki nr 63/52 o pow. 7,6 ha (objętą dotychczas 84 SO). Biorąc pod uwagę łączną powierzchnię projektowanego już OUZ nr 32 i powierzchnię części mojej działki ewidencyjnej 63/52, wnioskowane rozszerzenie nie spowoduje

przekroczenia wskaźnika ustalanego stosownie do § 1 ust. 5 rozporządzenia.

Następstwem rozszerzenia Obszaru Uzupełnienia Zabudowy 32 o powierzchnię 7,6 ha działki 63/52, powinno być objęcie tej powierzchni zaprojektowaną już strefą planistyczną 28 SJ - strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną.

Należy zwrócić uwagę, że organ nie uwzględnił dotychczas mojego wniosku i nie objął Obszarem Uzupełnienia Zabudowy wnioskowanego fragmentu działki 63/52, który spełnia wszelkie opisane przeze mnie powyżej warunki do objęcia takim przeznaczeniem, dla którego w części wydano już dwie decyzje o warunkach zabudowy i który znajduje się w sąsiedztwie obszaru zabudowanego już budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, albo też na którym budowy są w trakcie. Jednocześnie organ zaplanował Obszar Uzupełnienia Zabudowy, na terenie obejmującym szereg działek o łącznej powierzchni około 10 ha, znajdującym się pomiędzy ulicami Bursztynową i Piaskową, który to obszar w większości w ogóle nie jest zabudowany, nie spełnia warunków bliskości zgrupowań budynków, jest zalesiony i częściowo podmokły.

Trudno znaleźć uzasadnienie dla takiego zaprojektowania OUZ nr 32, który przewiduje się dla terenu, który w żadnym stopniu nie jest przystosowany do zabudowy mieszkaniowej, a odmawia się rozszerzenia wskazanego Obszaru Uzupełnienia Zabudowy na fragment mojej działki nr 63/52, który jest już i tak przewidziany do zabudowy na podstawie wydanych decyzji o warunkach zabudowy i który leży w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru, sukcesywnie zabudowywanego domami mieszkalnymi jednorodzinnymi, i który ze względu na niską klasę ziem, spełnia wszystkie wymogi, żeby przeznaczyć go także pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

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 ⁸⁾
1	Projekt Planu Ogólnego Gminy Dębica Kaszubska	221203_2.000 3.63/52	☐ tak ☒ nie	1.Zmiana granic Strefy Otwartej 84SO w Dębicy Kaszubskiej, poprzez rozszerzenie w projekcie PO granic Obszaru Uzupełnienia Zabudowy nr 32 w Dębicy Kaszubskiej i objęcie nim części działki nr 63/52 o pow. 7,6 ha, jak w załączonym szkicu. 2.Wyznaczenie strefy planistycznej 28 SJ – strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, na rozszerzonym (na Strefą Otwartą 84SO) OUZ nr 32 – na części działki nr 63/52 o pow. 7,6 ha.

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	Projekt Planu Ogólnego Gminy Dębica Kaszubska	221203_2.000 3.63/52	☐ tak ☒ nie	32OUZ, 28SJ	40	12	30

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.¹⁾
mapa z 2016-10-10 w Obszarach powiatu stężyckiego w woj. łódzkiej
jedno-odmowa

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: 04.05.2025

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.

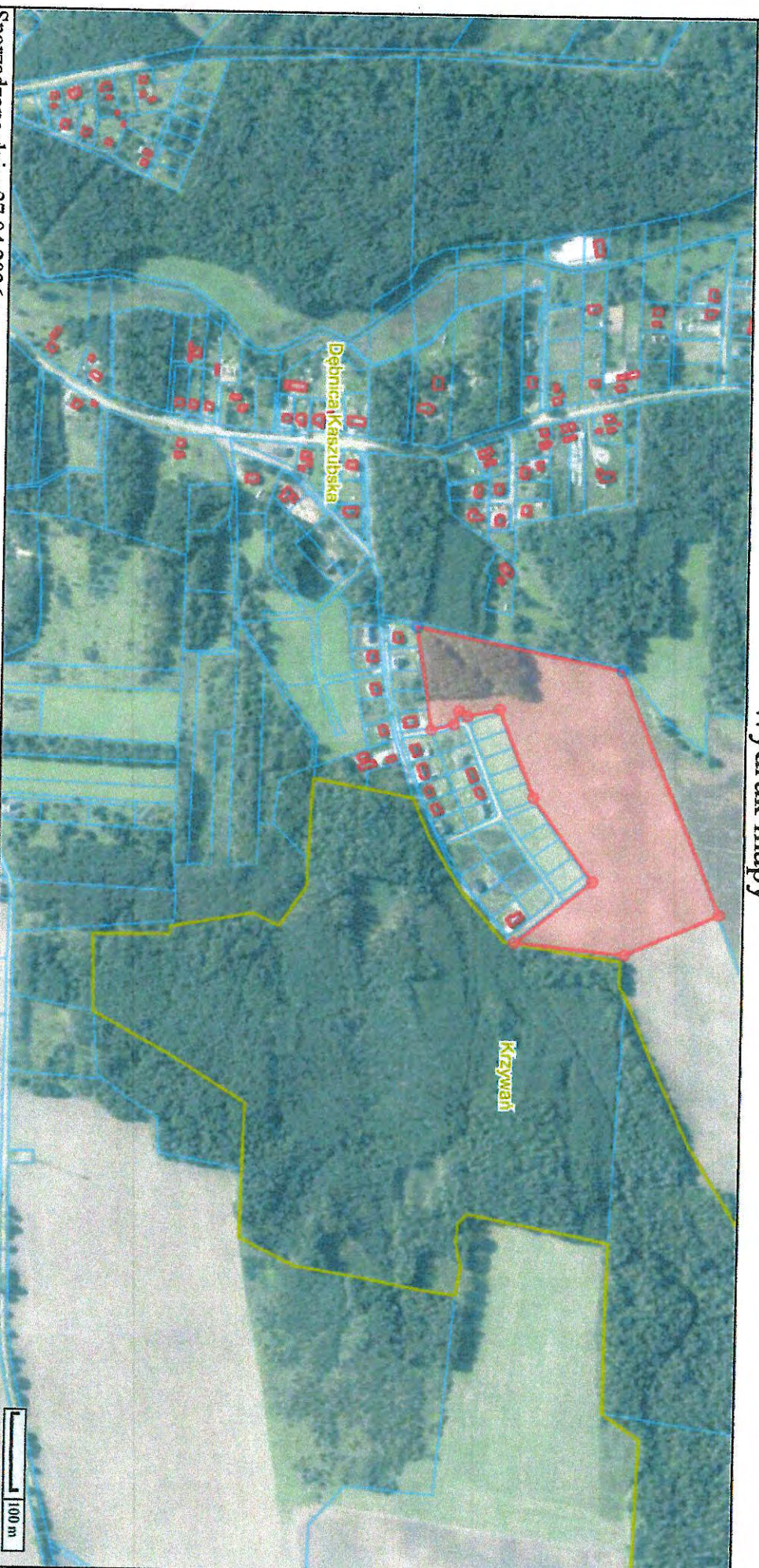
⁶⁾ Maksymalna liczba znaków w pkt 7.1. wynosi 1000, natomiast w przypadku pkt 7.2.4. wartość ta odnosi się do pojedynczego wiersza. W przypadku potrzeby dodatkowego uzasadnienia, które wykracza poza wskazany limit znaków, uzasadnienie zamieszcza się na osobnych stronach i dołącza do formularza. W przypadku 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.

Wydruk mapy



Sporządzono dnia: 27.04.2026 r.

Wydruk ma charakter poglądowy i nie jest dokumentem