

Dobrzyniewo Duże, 03.09.2026

Przewodniczący Rady Gminy Dobrzyniewo Duże

Ul. Białostocka 25

16-002 Dobrzyniewo Duże



RPW/14543/2026
Data: 2026-09-03



Andrzej Łoś

[Redacted signature]

[Redacted signature]

- właściciel działek o nr.

579/23,579/15,579/17

M. Gieruchowski
M. Gieruchowski
03 WRZ. 2026

Wniosek o rozpoznanie zastrzeżeń złożonych w dniu 21 października 2025 roku

Uprzejmie wnoszę o rozpoznanie zastrzeżeń do uchwały w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji z dnia 30 grudnia 2024 roku oraz uchwały z dnia 29 września 2025 roku w sprawie przyjęcia gminnego programu rewitalizacji Gminy Dobrzyniewo Duże z dnia 29 września 2025 roku.

Wniosek swój motywuję tym, że na moje zastrzeżenia do uchwał w/w odpowiedź przestał Wójt Gminy – podpisując się pod pismem i nie informując członków Rady Gminy o moich zastrzeżeniach.

Proszę o przekazanie moich zastrzeżeń do wszystkich członków Rady Gminy i poddanie pod dyskusję zasadności i legalności wydanych uchwał.

Załączniki

1. Zastrzeżenia do uchwały rewitalizacji
2. Odpowiedz Wójta na zastrzeżenia

Z poważaniem

Łoś Andrzej

Dobrzyniewo Duże, dnia 20 października 2025 roku

**RADA GMINY
DOBRZYNIOWO DUŻE
Ul. Białostocka 25
16-002 Dobrzyniewo Duże**

URZĄD GMINY DOBRZYNIOWO DUŻE	
SEKRETARIAT I	
WPLYNEŁO	
dn.	21-10-2025
Nr. dz.	
zab.	

Andrzej Łoś
Dorota Łoś
-właściciele działek 579/23,
579/15 i 579/17

**ZASTRZEŻENIA DO UCHWAŁY W SPRAWIE WYZNACZENIA OBSZARU
ZDEGRADOWANEGO I OBSZARU REWITALIZACJI Z DNIA 30 GRUDNIA 2024 ROKU
ORAZ UCHWAŁY Z DNIA 29 WRZEŚNIA 2025 ROKU W SPRAWIE PRZYJĘCIA
GMINNEGO PROGRAMU REWITALIZACJI GMINY DOBRZYNIOWO DUŻE Z DNIA
29 WRZEŚNIA 2025 ROKU**

W swoim imieniu zgłaszamy zastrzeżenia do w/w uchwał i wskazujemy, że o wyznaczeniu naszych trzech działek o nr 579/23, 579/15 i 579/17 jako obszaru zdegradowanego oraz jako obszaru rewitalizacji dowiedzieliśmy się na początku października 2025 roku, po uchwaleniu w dniu 29 września 2025 roku Gminnego programu Rewitalizacji do 2035.

Nikt wcześniej nie informował nas jako właścicieli działek o tym, iż nasze działki mają być uznane za obszar zdegradowany i jako obszar rewitalizacji z planami utworzenia na nich wielofunkcyjnego nowego centrum społeczno -kulturalnego w gminie oraz zagospodarowania terenu wokół nowego wielofunkcyjnego centrum społeczno kulturalnego w gminie Dobrzyniewo Duże.

W naszej ocenie podjęte przez Radę Gminy obie uchwały naruszają przepisy ustawy o rewitalizacji z dnia 9 października 2015 roku z późniejszymi zmianami. Działaniom osób sporządzających plany objęcia naszych działek obszarem zdegradowanym oraz jako obszar rewitalizacji. zarzucamy brak transparentności w wyborze obszarów do objęcia ich obiema uchwałami. Także zastrzeżenia budzą tzw. „konsultacje społeczne” z interesariuszami czyli nami jako właścicielami faktycznie najlepiej położonych i najcenniejszych gruntów w Dobrzyniewie Dużym.

Z komentarza do ustawy o rewitalizacji Ministerstwa Infrastruktury i Budownictwa Departamentu Polityki Przestrzennej (Warszawa 2016) w rozdziale 4 Obszar Zdegradowany i obszar rewitalizacji, wskazano, że „proces ten prowadzony będzie w wymiarze terytorialnym tj. Dedykowany będzie określone obszarowi stanowiącemu fragment terytorium gminy. Zdecydowana większość rozwiązań ustawy dotyczyć będzie w związku z tym określonego terenu wyznaczonego w sposób pozwalający na **jednoznaczne wskazanie** czy dana nieruchomość jest nim objęta” Z uchwały z dnia 30 grudnia 2024 roku trudno jest jednoznacznie stwierdzić które działki zostały objęte tą uchwałą. Nadto w poprzedniej uchwale z dnia 23 czerwca 2017 roku nasze działki nie były objęte jako obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji. Ze wskazanego komentarza wynika, że „złożoność procesu prowadzącego do wyznaczenia obszaru zdegradowanego (a później w jego ramach obszaru rewitalizacji) skłania do stwierdzenia, że nie może być to czynności automatyczna, polegająca na naniesieniu na mapie ewidencyjnej odpowiednich linii

rozgraniczających, lecz może wiązać się z istnieniem określonego marginesu uznania, w ramach którego obszar ten będzie zmniejszany lub rozszerzany. **W każdym jednak przypadku decyzje związane z jego wyznaczeniem powinny być rzetelnie uzasadnione i oparte na analizach**". W zakresie naszych działek 579/23, 579/15 i 579/17 nie było ani rzetelnych analiz ani stosownego uzasadnienia.

Nadto zgodnie z wytycznymi Ministerstwa Infrastruktury i Budownictwa „Delimitacja Krok Po Kroku -Metoda wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji na potrzeby Gminnych Programów Rewitalizacji” Praca zbiorowa pod redakcją Wojciecha Jarczewskiego wskazuje, że „zgodnie z ustawą w pierwszej kolejności przeprowadza się identyfikację terenów cechujących się występowaniem negatywnych zjawisk społecznych. Wynika to z faktu, że są one podstawą i warunkiem koniecznym do wyznaczenia obszaru gminy znajdującego się w stanie kryzysowym. Współwystępowanie kryzysu w sferze społecznej oraz zjawiska negatywnego z co najmniej jednym z innej sfery konstituuje obszar zdegradowany. Można zatem przy wyznaczaniu obszaru zdegradowanego pominąć analizę problemów środowiskowych, gospodarczych czy przestrzennych, gdzie sytuacja społeczna jest dobra -nie jest bowiem spełniona podstawowa przesłanka pozwalająca na rozważenie wyznaczenia tego obszaru jako zdegradowanego. Tereny o dobrej sytuacji społecznej, nawet w przypadku silnych problemów w innych sferach nie staną się częścią obszaru zdegradowanego”. Trudno powiedzieć, że obszar centrum Dobrzyniewa Dużego jest obszarem kryzysu społecznego czy innego.

W jaki sposób nasze działki stały się obszarem objętym wskazanymi uchwałami -nie wynika z treści obu uchwał oraz Gminnego Programu Rewitalizacji Gminy Dobrzyniewo Duże. W poprzedniej uchwale z dnia 23 czerwca 2017 roku nasze działki nie były objęte obszarem zdegradowanym i obszarem rewitalizacji. Nikt nie wyjaśnił nam co wydarzyło się przez okres 8 lat które zmieniły status naszych działek. Należy przypuszczać, że jest to jedynie działanie organów gminy, którym wygodniej „zabrać” czyjąś własność w najlepszej części gminy niż zaadoptować grunty gminne i tam planować poszczególne inwestycje.

Należy wskazać, że w założeniach do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jedynie niewielki obszar naszej działki (naprzeciwko obecnego Urzędu Gminy) objęty był jako obszarem zieleni urządzonej i zabudowy usług społecznych oraz w części zabudowy usług oświatowych. W pozostałym zakresie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usługowej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej. Pozwalało nam to planować podzielenie działek i ich zagospodarowanie zgodnie z tymi założeniami. Podjęliśmy w tym kierunku określone czynności. Natomiast wydanie uchwały z dnia 30 grudnia 2024 roku bez naszej wiedzy i zgody i objęcie naszych nieruchomości z określeniem tego obszaru jako obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji - budzi nasz niepokój co do możliwości realizowania naszych planów i założeń.

Wyznaczenie planów budowy centrum i zagospodarowania terenu oznaczenia w Gminnym Programie jako P4 i P7 - jest przez nas nieakceptowalne i nie wyrażamy zgody na powyższe.

Działania Wójta i Rady Gminy niejako „po cichu” jedynie z pozornymi „konsultacjami społecznymi” nie spełnia wymogów ustawy i jest z nią całkowicie sprzeczne. Z obu raportów z konsultacji społecznych „w sprawie określenia zasad wyznaczania składu oraz zasad działania Komitetu Rewitalizacji Gminy Dobrzyniewo Duże” oraz „projektu dokumentu Gminnego Programu Rewitalizacji Gminy Dobrzyniewo Duże do 2035 roku” wynika, że w ankietach i spotkaniach brało udział kilka do kilkunastu osób, natomiast faktyczni właściciele działek, które mogą zostać „wywłaszczone” nie byli informowani o faktycznych zamierzeniach. Lektura Gminnego Programu Rewitalizacji nie wskazuje bezpośrednio numerów działek na których

planowane są „inwestycje” a jedynie należy „wczytać się” w mapę co dla osób, które nie są zaangażowane w procedury kartograficzne i geodezyjne -nie jest łatwe to zrozumienia.

Naszym zdaniem doszło do rażącego naruszenia art. 3 ust. 2 pkt 1, art. 4 ust 1 pkt 1, art 5 ust. 2 pkt 4 i ust. 3 ustawy o rewitalizacji, gdyż nie zapewniono aktywnego naszego udziału na każdym etapie analizy celem wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji, nie wykorzystano obiektywnych i weryfikowalnych mierników i metod badawczych przy wyznaczaniu obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji, nie zapewniono naszego udziału w przygotowaniu dokumentów dotyczących rewitalizacji czyli budowy centrum i zagospodarowaniu terenu wokół na naszych działkach, nie umożliwiono wypowiedzenia się przez nas jako interesariuszy (właściciele nieruchomości (art. 2 ust.2 pkt 1 ustawy o rewitalizacji)),

Z tego względu wnosimy o uchylenie uchwały o obszarze zdegradowanym oraz w zakresie obszaru rewitalizacji co do działek będących naszą własnością tj. 579/23, 579/15 i 579/17.

Do wiadomości:

Wójt Gminy Dobrzyniewo Duże

Andrzej Łoś

Dorota Łoś



Gmina
**DOBRZYNIOWO
DUŻE**

URZĄD GMINY DOBRZYNIOWO DUŻE

ul. Białostocka 25, 16-002 Dobrzyniewo Duże
tel. +48 85 742 81 55, fax. +48 85 719 71 47
kancelaria@dobrzyniewo.pl

Dobrzyniewo Duże, dnia 17.11.2025 r.

Szanowny Pan

Andrzej Łoś, Dorota Łoś

Właściciele działek 579/23, 579/15, 579/17

Dotyczy: pisma w sprawie zastrzeżenia do uchwały w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji z dnia 30 grudnia 2024 roku oraz uchwały z dnia 29 września 2025 roku w sprawie przyjęcia Gminnego Programu Rewitalizacji Gminy Dobrzyniewo Duże z dnia 29 września 2025 roku

Szanowni Państwo,

W odpowiedzi na pismo z dnia 20 października 2025 (data wpływu 21.10.2025) dotyczące wycofania z obiegu prawnego uchwał Rady Gminy Dobrzyniewo w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji z dnia 30 grudnia 2024 r. oraz uchwały w sprawie przyjęcia Gminnego Programu Rewitalizacji Gminy Dobrzyniewo Duże do 2035 roku z dnia 29 września 2025 r., wyjaśniam poniżej co następuje:

- Obie ww. uchwały zostały podjęte na podstawie ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2024 r. poz. 278) (dalej: uor). Ustawa o rewitalizacji w art. 2 ust. 1 wskazuje, że rewitalizacja stanowi „proces wyprowadzania ze stanu kryzysowego obszarów zdegradowanych, prowadzony w sposób kompleksowy, poprzez zintegrowane działania na rzecz lokalnej społeczności, przestrzeni i gospodarki, skoncentrowane terytorialnie, prowadzone przez interesariuszy rewitalizacji na podstawie gminnego programu rewitalizacji”.
W ust. 2 tego samego artykułu wskazani są konkretni interesariusze, którzy powinni być uwzględnieni w tym procesie, obok jednostki samorządu terytorialnego – są to m.in. mieszkańcy obszaru rewitalizacji oraz właściciele, użytkownicy wieczystości nieruchomości i podmioty zarządzające nieruchomościami znajdującymi się na tym obszarze. Oznacza to, że rewitalizacja jest prowadzona zarówno z udziałem właścicieli publicznych, jak i prywatnych nieruchomości. Z tymi założeniami został opracowany Gminny Program Rewitalizacji Gminy Dobrzyniewo Duże, jak i wyznaczony na jej terenie obszar rewitalizacji.
- W procedurach wyznaczania obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji oraz sporządzania Gminnego Programu Rewitalizacji zapewniono udział społeczeństwa – przeprowadzono konsultacje społeczne zgodnie z wymogami przewidzianymi w ustawie. W celu wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji opracowano diagnozę, w której wykorzystano obiektywne i weryfikowalne mierniki i metody badawcze dostosowane do lokalnych uwarunkowań, zgodnie z art. 4. ust. 1 ustawy. Dokument diagnozy był opublikowany na stronie urzędu gminy wraz z projektem uchwały w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji jako przedmiotu konsultacji społecznych, które przeprowadzono w dniach 12 listopada 2024 r. do 16 grudnia 2024 r. Przebieg procesu konsultacyjnego został przedstawiony:
 - Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Dobrzyniewo Duże pod adresem <https://bipugdobrzyniewoduze.wrotapodlasia.pl/rewitalizacja/>



Gmina
**DOBRYNIEWO
DUŻE**

URZĄD GMINY DOBRZYNIEWO DUŻE

ul. Białostocka 25, 16-002 Dobrzyniewo Duże
tel. +48 85 742 81 55, fax. +48 85 719 71 47
kancelaria@dobrzyniewo.pl

- na stronie internetowej Urzędu Gminy Dobrzyniewo Duże <https://dobrzyniewo.pl/kategorie/aktualnosci/rewitalizacja/>
- oraz wyłożony do wglądu w sekretariacie Urzędu Gminy Dobrzyniewo Duże, ul. Białostocka 26, 16-002 Dobrzyniewo Duże, w godzinach pracy urzędu w poniedziałek w godz. 8.00-16.00, od wtorku do piątku w godz. 7.30-15-30.

Informacje o konsultacjach społecznych pojawiły się również:

- w prasie w rozumieniu art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 26 stycznia 1984 r. – Prawo prasowe (Dz. U. z 2018 r. poz. 1914) – Kurier Poranny i Gazeta Współczesna.
- przez wywieszenie w widocznym miejscu na terenie objętym dokumentem poddawany konsultacjom oraz w siedzibie Urzędu Gminy Dobrzyniewo Duże, ul. Białostocka 25, 16-002 Dobrzyniewo Duże.
- na profilu Urzędu Gminy Dobrzyniewa Dużego w mediach społecznościowych: <https://www.facebook.com/search/top?q=urz%C4%85d%20gminy%20dobrzyniewo%20du%C5%BCe>

Konsultacje społeczne przeprowadzono w następujących formach:

- 1) Spotkania otwartego z interesariuszami rewitalizacji, umożliwiającego wyrażenie uwag, opinii i propozycji do projektu uchwały i dokumentu pt. „Diagnoza służąca wyznaczeniu obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji na terenie Gminy Dobrzyniewo Duże”. Spotkanie odbyło się w dniu 3 grudnia 2024 r. o godzinie 16:00 w sali konferencyjnej Urzędu Gminy Dobrzyniewo Duże
 - 2) Zbieranie uwag ustnych do protokołu w dniach od 12 listopada 2024 r. do 16 grudnia 2024 r. (osobiście: w Urzędzie Gminy Dobrzyniewo Duże, ul. Białostocka 25, 16-002 Dobrzyniewo Duże lub telefonicznie: pod numerem 857478011.)
 - 3) Zbieranie uwag w postaci elektronicznej lub papierowej, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej, w szczególności poczty elektronicznej w terminie od 12 listopada 2024 r. do 16 grudnia 2024 r. Uwagi można było zgłaszać:
 - a) z udziałem formularza do zgłaszania uwag on-line dostępnym pod linkiem <https://www.surveio.com/survey/d/G4I2M5A0J6F6F0S7K>
 - b) z udziałem formularza do zgłaszania uwag przesłanego drogą elektroniczną (skan z podpisem lub dokument elektroniczny podpisany podpisem kwalifikowanym) na adres: kancelaria@dobrzyniewo.pl
 - c) z udziałem papierowego formularza do zgłaszania uwag przesłanego drogą korespondencyjną na adres: Urząd Gminy Dobrzyniewo Duże, ul. Białostocka 25, 16-002 Dobrzyniewo Duże lub złożonego osobiście w sekretariacie Urzędu Gminy Dobrzyniewo Duże, ul. Białostocka 26, 16-002 Dobrzyniewo Duże, w godzinach: poniedziałek 8.00-16.00, od wtorku do piątku 7.30-15-30.
 - 4) Badania ankietowego z użyciem formularza ankiety badawczej dostępnej w wersji on-line pod adresem: <https://www.surveio.com/survey/d/X5P4D1V6D5U9O8L4S>.
- Powyższe świadczy o dopełnieniu wymogów formalnych i proceduralnych w procesie wyznaczania obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji oraz o jego jawności i transparentności.



W czasie tak przeprowadzonych konsultacji nie zostały zgłoszone przez mieszkańców wnioski dotyczące potrzeb związanych ze zmianą granic obszaru zdegradowanego i rewitalizacji. Tym samym uchwała w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji na terenie Gminy Dobrzyniewo Duże została przyjęta przez Radę Gminy i weszła w życie po 14 dniach od opublikowania w Dzienniku Urzędowym Woj. Podlaskiego. Nadzór prawny Wojewody Podlaskiego nie zidentyfikował wad w przedmiotowej uchwale.

W związku z powyższym wniosek o uchylenie uchwały w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji uznaje się za bezzasadny.

- Zgodnie z procedurą wskazaną w ustawie przeprowadzono też prace nad przygotowaniem i przyjęciem Gminnego Programu Rewitalizacji, dla wyznaczonego w uchwale z dnia 30 grudnia 2024 r. obszaru rewitalizacji. W procesie tworzenia Gminnego Programu Rewitalizacji Gminy Dobrzyniewo Duże do 2035 r. zachowano wszelkie wymogi prawne, w tym udział społeczeństwa. Również w tej procedurze dochowano wymogów partycypacyjnych: dokument GPR z załącznikiem mapowym był opublikowany na stronie urzędu gminy wraz z projektem uchwały w sprawie jego przyjęcia, poprowadzono badanie ankietowe dotyczące regulacji programu, zorganizowano spotkanie otwarte w dniu 7 sierpnia 2025 z mieszkańcami, zbierano uwagi w formie pisemnej i ustnej zgodnie z Zarządzeniem Wójta Dobrzyniewo <https://dobrzyniewo.pl/wp-content/uploads/2025/07/or.120.36.2025.pdf>.

W efekcie konsultacji nie wpłynęły wnioski dotyczące zmiany lokalizacji przedsięwzięć ujętych w GPR. Program wraz z załącznikiem mapowym z kierunkami zmian przestrzenno-funkcjonalnych podlegał zaopiniowaniu z instytucjami i organami publicznymi wymienionymi w art. 17 ustawy o rewitalizacji. W efekcie przebiegu konsultacji społecznych oraz opiniowania przygotowano wersję dokumentu GPR spełniającą oczekiwania społeczności lokalnej oraz instytucji opiniujących, która została przedstawiona Radzie Gminy Dobrzyniewo Duże do uchwalenia. Nadzór prawny Wojewody Podlaskiego nie zidentyfikował wad w przedmiotowej uchwale, która weszła do obiegu prawnego.

Mając na względzie ogół podniesionych powyżej okoliczności, brak jest przesłanek do uwzględnienia wniosku w sprawie uchylenia uchwały w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji na terenie Gminy Dobrzyniewo Duże oraz uchwały w sprawie przyjęcia Gminnego Programu Rewitalizacji.

Z poważaniem

WÓJT GMINY

mgr Wojciech Cybulski

