



Raport podsumowujący przebieg konsultacji społecznych

Plan ogólny gminy Dobrze

lipiec 2026

PODSTAWA PRAWNA

Niniejszy raport z konsultacji społecznych sporządza się na podstawie art. 8k ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.), dalej zwanej „ustawą”.

Zasady prowadzenia partycypacji społecznej w planowaniu przestrzennym, w tym konsultacji społecznych, określają przepisy Rozdziału 1a ustawy.

OGŁOSZENIE O KONSULTACJACH SPOŁECZNYCH

Zgodnie z art. 8h ust. 1 Burmistrz Miasta i Gminy Dobre ogłosił o rozpoczęciu konsultacji społecznych:

1. przez publikację w prasie – Tygodnik Siedlecki nr 14 z dnia 8 kwietnia 2026 r.,
2. przez wywieszenie w widocznym miejscu na terenie objętym sporządzanym aktem planowania przestrzennego, tj. na tablicach sołeckich oraz w siedzibie urzędu;
3. przez udostępnienie informacji na stronie internetowej:
<https://gminadobre.pl/ogloszenie-burmistrza-miasta-i-gminy-dobre-o-rozpozeciu-konsultacji-spolecznych-dotyczacych-projektu-planu-ogolnego-gminy-dobre/>
4. w Biuletynie Informacji Publicznej:
<https://bip.gminadobre.pl/prawo-lokalne/plan-ogolny-miasta-i-gminy-dobre/konsultacje-spoleczne/ogloszenie-burmistrza-miasta-i-gminy-dobre-o-rozpozeciu-konsultacji-spolecznych-dotyczacych-projektu-planu-ogolnego-gminy-dobre/>

Burmistrz poinformował, że konsultacje społeczne odbędą się od 8 kwietnia 2026 r. do 7 maja 2026 r., a uwagi termin składania uwag upływa 7 maja 2026 r. Zaprosił również na spotkanie otwarte oraz dyżur projektanta. Burmistrz wykonał w ogłoszeniu obowiązki wynikające z art. 8h ust. 2 ustawy.

W trakcie trwania konsultacji okazało się, że w ogłoszeniu z dnia 1 kwietnia 2026 roku omyłkowo podano nieaktualny adres e-Doręczeń. Z tego powodu, celem umożliwienia interesariuszom złożenia uwag poprzez platformę e-Doręczenia, Burmistrz w dniu 29 kwietnia 2026 roku ponownie ogłosił o konsultacjach społecznych, przedłużając jednocześnie termin ich trwania oraz termin składania uwag do 28 maja 2026 roku. O przedłużeniu terminu, zgodnie z art. 8h ust. 1 Burmistrz ogłosił:

1. przez publikację w prasie – Tygodnik Siedlecki nr 17 z dnia 29 kwietnia 2026 r.,
2. przez wywieszenie w widocznym miejscu na terenie objętym sporządzanym aktem planowania przestrzennego, tj. na tablicach sołeckich oraz w siedzibie urzędu;
3. przez udostępnienie informacji na stronie internetowej:
<https://gminadobre.pl/ogloszenie-burmistrza-miasta-i-gminy-dobre-o-rozpozeciu-konsultacji-spolecznych-dotyczacych-projektu-planu-ogolnego-gminy-dobre-2/>
4. w Biuletynie Informacji Publicznej:
<https://bip.gminadobre.pl/prawo-lokalne/plan-ogolny-miasta-i-gminy-dobre/konsultacje-spoleczne/ogloszenie-burmistrza-miasta-i-gminy-dobre-o-rozpozeciu-konsultacji-spolecznych-dotyczacych-projektu-planu-ogolnego-gminy-dobre-3/>

Gmina Dobre przed spotkaniem otwartym oraz dyżurem projektanta poinformowała dodatkowo o trwających konsultacjach społecznych za pomocą profilu gminy na portalu społecznościowym Facebook - <https://www.facebook.com/photo?fbid=972484228460432&set=a.207578301617699>.

FORMY KONSULTACJI SPOŁECZNYCH

Zgodnie z ogłoszeniem o konsultacjach społecznych Burmistrz Miasta i Gminy Dobre zaprosił interesariuszy do udziału w następujących formach konsultacji:

1. Zbieranie uwag w terminie do 28 maja 2026 roku /art. 8i ust. 1 pkt 1 ustawy/,
2. Spotkanie otwarte w dniu 15 kwietnia 2026 roku o godzinie 18.00 /art. 8i ust. 1 pkt 2 ustawy/,
3. Dyżur projektanta w dniu 15 kwietnia 2026 roku w godzinach 19:30-21:30 /art. 8i ust. 1 pkt 5 ustawy/,
4. Dyżur projektanta w dniu 16 kwietnia 2026 roku w godzinach 16:00-18:00 /art. 8i ust. 1 pkt 5 ustawy/,
5. Spotkanie z projektantem w dniu 16 kwietnia 2026 roku w godzinach 10:00-16:00 /art. 8i ust. 3 ustawy/.

Zgodnie z art. 8h ust. 3 ustawy spotkanie otwarte oraz dyżury projektanta były zorganizowane po godzinach pracy urzędu oraz w miejscach przystosowanych do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

Spotkanie z projektantem zorganizowane na podstawie art. 8i ust. 3 ustawy, miało na celu umożliwienie udziału interesariuszom, które preferują udział w konsultacjach w innych godzinach niż przewidziane ustawowo po godzinach pracy.

PRZEBIEG I PODSUMOWANIE KONSULTACJI SPOŁECZNYCH

Zbieranie uwag

Do projektu planu ogólnego, w terminie do dnia 28 maja 2026 r., wpłynęło 229 uwag, które dotyczyły co najmniej 857 działek ewidencyjnych. Część uwag odnosiła się do ogólnych założeń projektowych lub obejmowała całe obręby ewidencyjne. Spośród działek objętych uwagami 53% dotyczyło ustalenia strefy dla zabudowy mieszkaniowej, natomiast 40% – ustalenia strefy dopuszczającej odnawialne źródła energii (głównie elektrownie słoneczne) oraz centrum danych. Pozostałe działki wskazywano do przeznaczenia pod funkcje usługowe i gospodarcze.

Burmistrz Miasta i Gminy Dobre rozpatrzył wszystkie złożone uwagi, analizując indywidualnie każde pismo. Z uwagi na ograniczenia wynikające z nadpodaży terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, Gmina Dobre dysponuje jedynie ograniczoną możliwością wyznaczania nowych obszarów pod zabudowę mieszkaniową. Nową zabudowę mieszkaniową można przewidzieć wyłącznie w granicach obszaru uzupełnienia zabudowy.

W projekcie przedstawionym do konsultacji społecznych, z dostępnych do poszerzenia 200,4841 ha obszaru uzupełnienia zabudowy wykorzystano 186,3380 ha. Oznacza to, że nowa zabudowa mieszkaniowa, wynikająca z uwzględnienia uwag, nie może przekroczyć 14,1461 ha. Należy podkreślić, że dotychczasowe wykorzystanie ok. 186 ha w znacznej części nie dotyczyło lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej, lecz dostosowania wyjściowego obszaru uzupełnienia zabudowy do granic działek ewidencyjnych. Działania te miały na celu umożliwienie istniejącym działkom budowlanym dalszego rozwoju zabudowy w ich granicach, w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy. Gmina Dobre posiada stosunkowo niski procent pokrycia obowiązującymi planami

miejscowymi, dlatego nieuwzględnienie istniejących działek budowlanych w obszarach uzupełnienia zabudowy mogłoby spowodować istotne utrudnienia w ich funkcjonowaniu.

Celem Gminy Dobre przy rozdysponowaniu obszarów uzupełnienia zabudowy było zatem w pierwszej kolejności zabezpieczenie potrzeb obecnych mieszkańców w zakresie istniejących działek budowlanych, a dopiero w dalszej kolejności – uwzględnienie wniosków złożonych do projektu (ok. 45% uwzględnionych lub częściowo uwzględnionych) oraz uwag zgłoszonych w trakcie konsultacji społecznych.

Zainteresowanie nowymi terenami pod zabudowę mieszkaniową w gminie Dobre jest bardzo duże. Wnioski złożone w trakcie procedury obejmowały ok. 950 ha nowych terenów mieszkaniowych, natomiast uwagi złożone w trakcie konsultacji społecznych – ok. 240 ha. Wiele z tych obszarów położonych jest w bliskim sąsiedztwie drogi, infrastruktury technicznej oraz poza obszarami wykluczonymi z zabudowy na podstawie przepisów odrębnych. Oznacza to, że w wielu przypadkach zabudowa mogłaby zostać wprowadzona, gdyby nie ograniczenia wynikające z bilansu zagospodarowania przestrzennego.

Analiza złożonych wniosków i uwag doprowadziła do konkluzji, że dysproporcje pomiędzy oczekiwaniami mieszkańców a możliwościami wyznaczenia nowych terenów mieszkaniowych są na tyle znaczące, że wszelkie kryteria przyjęte przy rozpatrywaniu uwag musiały mieć charakter selekcyjny i hierarchiczny, koncentrując się na obszarach o najwyższej zasadności planistycznej oraz największej spójności z istniejącą strukturą osadniczą. W praktyce oznaczało to konieczność odrzucenia wielu uwag, które – mimo że potencjalnie możliwe do zabudowy – nie mieściły się w dopuszczalnym bilansie terenów przeznaczonych pod rozwój funkcji mieszkaniowej. Z tego powodu większość uwag nieuwzględnionych została uzasadniona jako „Brak zasadności ustalenia wnioskowanej strefy na pozostałym obszarze z uwagi na ograniczenia wynikające z bilansowania terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową oraz ograniczoną możliwość poszerzenia obszarów uzupełnienia zabudowy”.

Burmistrz Miasta i Gminy Dobre, przy wsparciu zespołu projektowego, dążył do wszelkich starań, aby uwzględnić jak największą liczbę uwag złożonych do projektu planu ogólnego. Największe szanse na uwzględnienie pod zabudowę mieszkaniową miały działki położone w bezpośrednim lub bardzo bliskim sąsiedztwie wyjściowego obszaru uzupełnienia zabudowy, zlokalizowane poza gruntami leśnymi oraz rolnymi najwyższych klas, a także położone w sposób zapewniający kontynuację istniejącej struktury zabudowy w ramach danej miejscowości. W zakresie uwag dotyczących inwestycji nie mieszkaniowych Burmistrz zdecydował o uwzględnieniu lub częściowym uwzględnieniu większości działek objętych uwagami.

Po uwzględnieniu uwag, z dostępnej powierzchni do poszerzenia obszarów uzupełnienia zabudowy wykorzystano niemalże całą możliwą dostępną powierzchnię, tj. 200,4830 ha.

Podsumowanie rozpatrzenia uwag przez Burmistrza przedstawiono w poniższej tabeli, natomiast szczegółowy wykaz uwag wraz z rozpatrzeniem i uzasadnieniem stanowi załącznik do niniejszego raportu.

	Uwagi	Działki objęte uwagami	Działki objęte uwagami dotyczące zabudowy mieszkaniowej lub zagrodowej
Liczba ogółem	229	857	456
Uwzględnione	42	407	57
Częściowo uwzględnione	76	160	150
Nieuwzględnione	111	290	249

Spotkanie otwarte

Spotkanie otwarte rozpoczęło się o godzinie 18.00 w dniu 15 kwietnia 2026 roku. W spotkaniu otwartym wzięli udział Burmistrz Miasta i Gminy Dobre, projektanci planu ogólnego, tj. Pani Kamila Szmytkowska oraz Pan Marek Żuchowski, a także przedstawiciele Urzędu Miasta i Gminy Dobre, tj. Pan Marcin Sitnicki, Pani Joanna Abelska oraz Pani Joanna Gadowska.

Po stronie mieszkańców oraz innych zainteresowanych ustaleniami projektu planu ogólnego w spotkaniu udział wzięło ok. 90 zainteresowanych.

Burmistrz Miasta i Gminy Dobre powitał wszystkich zgromadzonych, a następnie przekazał głos projektantom planu ogólnego, którzy przedstawili prezentację, omawiając założenia reformy planowania przestrzennego oraz założenia projektowe. Po prezentacji zachęcono zainteresowanych do wzięcia udziału w dyskusji. Spotkanie otwarte poprowadzono w sposób umożliwiający interesariuszom wypowiadanie się, zadawanie pytań i zgłaszanie uwag. Pojawiło się dużo pytań dotyczących możliwości przeznaczenia nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową. Projektanci wyjaśnili, dlaczego Gmina ma ograniczone możliwości w zakresie przeznaczania nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową. Wy tłumaczono zasady bilansowania nowej zabudowy, określone w przepisach prawa i wskazano, że z uwagi na nadpodaż działek przeznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, nową zabudowę mieszkaniową można wskazywać wyłącznie w obszarach uzupełnienia zabudowy, a te z kolei można wyznaczać w sposób ograniczony. Pomimo ograniczonych możliwości, zachęcano mieszkańców do złożenia uwag, wskazując, że każda sprawa będzie rozpatrywana indywidualnie, w sposób pozwalający na zabezpieczenie potrzeb jak najszerzego grona interesariuszy.

Dyżury projektanta i spotkanie z projektantem

W ramach dyżurów projektanta i spotkania z projektantem wszyscy zainteresowani mieli możliwość indywidualnej konsultacji z jednym z członków zespołu projektowego, tj. Panią Kamilą Szmytkowską lub Panem Markiem Żuchowskim. Z przyczyn organizacyjnych rekomendowano wcześniejsze zapisanie się na listę uczestników dyżuru i spotkania. Wielu z zainteresowanych skorzystało z tej rekomendacji i zapisało się na konkretną godzinę, niemniej interesariusze, którzy nie skorzystali z zapisów, a pojawili się w Urzędzie we wskazanych godzinach, również mieli możliwość uzyskania indywidualnej konsultacji.

W trakcie konsultacji projektanci odpowiadali na wszystkie pytania i wątpliwości, a także dawali wskazówki dotyczące złożenia uwag do projektu planu ogólnego. Te formy konsultacji spotkały się z bardzo dużym zainteresowaniem, bowiem w trakcie ich trwania obsłużono ok. 90 zainteresowanych.

ZAŁĄCZNIKI

1. Wykaz uwag złożonych w trakcie konsultacji społecznych w terminie do 28 maja 2026 roku z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem.
2. Prezentacja ze spotkania otwartego w dniu 15 kwietnia 2026 roku, przedstawiona zainteresowanym.
3. Protokół ze zbierania uwag.
4. Protokół z przeprowadzenia spotkania otwartego w dniu 15 kwietnia 2026 roku.
5. Protokół z przeprowadzenia pierwszego dyżuru projektanta w dniu 15 kwietnia 2026 roku.
6. Lista osób zapisanych na pierwszy dyżur projektanta.
7. Protokół z przeprowadzenia drugiego dyżuru projektanta w dniu 16 kwietnia 2026 roku.
8. Lista osób zapisanych na drugi dyżur projektanta.
9. Protokół ze spotkania z projektantem w dniu 16 kwietnia 2026 roku.
10. Lista osób zapisanych na spotkanie z projektantem.