

PROTOKÓŁ

ze spotkania otwartego przeprowadzonego w trakcie konsultacji społecznych dotyczących projektu planu ogólnego gminy Dobre, na podstawie art. 8i ust. 1 pkt 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.)

Data spotkania: 15 kwietnia 2026 roku.

Miejsce spotkania: sala konferencyjna Urzędu Miasta i Gminy Dobre.

Godzina rozpoczęcia: 18:00.

Godzina zakończenia: 19:30.

Uczestnicy spotkania: Burmistrz Miasta i Gminy Dobre, członkowie zespołu projektowego – Kamila Szmytkowska i Marek Żuchowski, przedstawiciele Urzędu – Marcin Sitnicki, Joanna Abelska, Joanna Gadomska oraz ok. 90 interesariuszy.

Porządek spotkania:

1. Powitanie interesariuszy

Burmistrz Miasta i Gminy Dobre przywitał zgromadzonych i przedstawił cel spotkania otwartego.

2. Prezentacja założeń projektowych

Członkowie zespołu projektowego przedstawili prezentację, w której wyjaśnili założenia reformy planowania przestrzennego oraz założenia projektowe.

Zagadnienia poruszone w prezentacji:

- Podstawowe informacje nt. planu ogólnego gminy,
- Co określa plan ogólny gminy Dobre – strefy planistyczne, gminne standardy urbanistyczne, obszary uzupełnienia zabudowy,
- Omówienie katalogu stref planistycznych wraz z ich profilami podstawowymi i dodatkowymi,
- Funkcje obszaru uzupełnienia zabudowy,
- Możliwe poszerzenie obszaru uzupełnienia zabudowy oraz wykorzystana powierzchnia na etapie do konsultacji społecznych,
- Sposób wyznaczania wyjściowego obszaru uzupełniania zabudowy oraz jego poszerzania,
- Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Dobre,
- Chłonność terenów niezabudowanych w gminie Dobre,
- Wyjaśniono ograniczone możliwości przeznaczania nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową w kontekście zasad bilansowania nowej

zabudowy, określonych w przepisach prawa, wskazując, że z uwagi na nadpodaż działek przeznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, nową zabudowę mieszkaniową można ustalać wyłącznie w obszarach uzupełnienia zabudowy, a te z kolei można wyznaczać w sposób ograniczony m.in. powierzchniowo.

- Podsumowanie wniosków złożonych do projektu planu ogólnego gminy Dobre.

3. Dyskusja nad przyjętymi rozwiązaniami z interesariuszami

Zachęcono zgromadzonych do zadawania pytań celem wyjaśnienia wszelkich wątpliwości.

Dyskusja toczyła się głównie w obrębie możliwości poszerzania terenów pod nową zabudowę mieszkaniową. Projektanci wyjaśnili ponownie ograniczone możliwości poszerzenia zabudowy mieszkaniowej, wynikające z bilansowania zabudowy mieszkaniowej, określonego w przepisach prawa. Ponownie wyjaśniono również różnice pomiędzy strefami mieszkaniowymi, tj. zabudowy jednorodzinnej, wielorodzinnej oraz zagrodowej.

W związku z pytaniami zainteresowanych, doprecyzowania wymagały kwestie dotyczące wyznaczania obszarów uzupełnienia zabudowy. Podkreślono, że obszary uzupełnienia zabudowy można jedynie poszerzać względem obszarów wyjściowych i nie można dodawać nowych. Ponadto, wskazano na ograniczenia w wyznaczaniu obszarów uzupełnienia zabudowy w granicach gruntów rolnych chronionych.

W ramach dyskusji zainteresowani wskazywali, że znaczna część gruntów pod zabudowę mieszkaniową w obowiązujących planach miejscowych może nie zostać nigdy zrealizowana, bowiem właściciele traktują je wyłącznie jako lokatę kapitału.

Pytania zainteresowanych dotyczyły również możliwości realizacji zabudowy w granicach stref usługowych, sugerując brak możliwości zagospodarowania terenu pod tego typu funkcje ze względu na brak inwestorów.

4. Zakończenie spotkania

Po odbyciu dyskusji nt. ogólnych założeń projektowych zakończono spotkanie i zaproszono zainteresowanych do wzięcia udziału w dyżurze oraz spotkaniu z projektantem.

Protokół sporządzono w dniu 16 kwietnia 2026 roku przez Joannę Abelską - inspektora ds. planowania przestrzennego i budownictwa w Urzędzie Miasta i Gminy Dobre.

Protokół zawiera trzy ponumerowane strony.

Protokół sporządzono w 3 egzemplarzach.


Z up. Burmistrza

Joanna Abelska
Inspektor ds. planowania
przestrzennego i budownictwa

.....
podpis sporządzającego