



**PLAN OGÓLNY GMINY KOBIELE WIELKIE**

**R A P O R T**

**PODSUMOWUJĄCY PRZEBIEG KONSULTACJI SPOŁECZNYCH**

**Kobiele Wielkie, luty 2026 r.**

Raport przedstawia proces przebiegu konsultacji społecznych. Zgodnie z art. 8k ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym raport zawiera w szczególności wykaz zgłoszonych uwag wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem oraz protokoły z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji.

W ramach konsultacji społecznych udostępniony został projekt „planu ogólnego gminy Kobile Wielkie”, a także część tekstowa i graficzna uzasadnienia planu ogólnego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Materiały do konsultacji społecznych udostępnione zostały na stronach internetowych Urzędu Gminy Kobile Wielkie.

Celem konsultacji społecznych było umożliwienie interesariuszom wypowiedzenie się na temat ustaleń planu, poznanie ich opinii oraz umożliwienie złożenia uwag lub propozycji zmian do projektu.

Obszarem objętym planem ogólnym jest gmina Kobile Wielkie w jej granicach administracyjnych, zgodnie z art. 13a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wyjaśnić należy, że w myśl art. 65 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 oraz z 2025 r. poz. 527) studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin zachowują moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, jednak nie dłużej niż do dnia 30 czerwca 2026 r. Tym samym, po dniu 1 lipca 2026 r. ustawy utraci moc obowiązujące „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobile Wielkie”. W miejsce tego znowelizowana ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprowadza nowy akt planowania przestrzennego, tj. plan ogólny.

Plan ogólny stanowić będzie podstawę do sporządzania planów miejscowych i ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu. Plan ogólny będzie stanowić akt prawa miejscowego.

Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych zrealizowano poprzez: ogłoszenie w miejscowej prasie oraz przez obwieszczenie o rozpoczęciu konsultacji społecznych, o terminie i miejscu zbierania uwag, konsultacji społecznych oraz dyżurów projektanta. Przy sporządzaniu projektu planu zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad planem, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Na mocy art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r., udział społeczeństwa w pracach nad planem był zapewniony zgodnie z zasadami określonymi w obowiązujących przepisach, w tym zgodnie z ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

## **PRZEDMIOT KONSULTACJI SPOŁECZNYCH**

Przedmiotem konsultacji społecznych był projekt planu ogólnego gminy Kobile Wielkie wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko.

## **TRYB KONSULTACJI SPOŁECZNYCH**

Konsultacje przeprowadzono w trybie:

- art. 13i pkt. 8 i pkt. 9 oraz art. 8e-8k ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.);
- art. 39 i art. 54 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 z późn. zm.);

## **TERMIN KONSULTACJI SPOŁECZNYCH**

Konsultacje prowadzono w dniach 31.12.2025 – 27.01.2026 r.

## **SPOSÓB ZAWIADOMIENIA O KONSULTACJACH SPOŁECZNYCH**

Ogłoszenie o rozpoczęciu konsultacji społecznych oraz informacje dotyczące projektu opublikowano:

- w prasie miejscowej: „7 dni” z dnia 31.12.2025 r.,
- poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Kobile Wielkie w dniach od 30.12.2025 r. - 27.01.2026 r.,
- na stronie internetowej Urzędu Gminy Kobile Wielkie w dniach od 30.12.2025 r. - 27.01.2026 r. ,
- na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Kobile Wielkie w dniach od 30.12.2025 r. - 27.01.2026 r.,
- bezpośrednio zawiadamiając sołtysów oraz na tablicach ogłoszeń wszystkich sołectw gminy Kobile Wielkie od dnia 30.12.2025 r. - 27.01.2026 r.

## **FORMY KONSULTACJI SPOŁECZNYCH**

### **• ZBIERANIE UWAG DO PROJEKTU POG**

W trakcie konsultacji społecznych, w wyznaczonym ustawowo terminie, złożono 54 uwagi do projektu planu ogólnego.

Uwagi te w przeważającej większości dotyczą zakwalifikowania pojedynczych nieruchomości do stref z zabudową mieszkaniową. Ponadto wnioskowano o rozszerzenie stref gospodarczych i produkcji rolniczej o funkcjach innych jak mieszkaniowe, tj. w strefie gospodarczej i produkcji rolniczej. Przy rozpatrywaniu uwag uwzględniono szereg czynników, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Strefy mieszkaniowe w planie ogólnym gminy Kobile Wielkie wyznaczono w obszarach uzupełnienia zabudowy oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej. Nie wyznacza się nowych obszarów uzupełnienia zabudowy, a jedynie powiększeniu podlegają już istniejące OUZ. Jednocześnie ustalenia planu ogólnego określa się, uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, w szczególności opracowanie ekofizjograficzne.

Ponadto wyjaśnienia wymaga, iż wydane decyzje ustalające warunki zabudowy oraz decyzje o pozwoleniu na budowę zachowują swoją moc i obowiązują niezależnie od ustaleń planu ogólnego. W przypadku sukcesywnej realizacji pozwoleń na budowę w kolejnych edycjach planu ogólnego możliwe będzie przeznaczenie działek, zgodnie ze stanem istniejącym, na strefę wielofunkcyjną z zabudowa mieszkaniową. Decyzja o warunkach zabudowy nie skonsumowana pozwoleniem na budowę nie zmienia przeznaczenia terenu, ponieważ w odniesieniu do tego samego terenu można wydać wiele decyzji WZ na różne funkcje. Decyzja ta nie jest więc gwarantem trwałego przeznaczenia terenu na dane funkcje. Jest tylko czasowym i indywidualnym instrumentem umożliwiającym realizację inwestycji w warunkach braku planu miejscowego. Dotyczy ona tylko wskazanego we wniosku zamierzenia inwestycyjnego i nie wpływa na ogólną politykę przestrzenną gminy.

- **SPOTKANIE OTWARTE, POPRZEDZONE PREZENTACJĄ PROJEKTU PLANU OGÓLNEGO W DNIU 19.01.2026 R.**

Spotkanie otwarte odbyło się w dniu 19.01.2026 r. w siedzibie OSP w Kobielach Wielkich ul. Strażacka 3. Rozpoczęło się o godz. 15:30.

Poprzedzone zostało prezentacją projektu planu ogólnego gminy na ekranie. Szczegółowo omówiono prezentowany rysunek wyjaśniając zastosowane oznaczenia i ich znaczenie. Główna projektant, mgr inż. arch. Małgorzata Krupa, opowiedziała zgromadzonym jaka jest idea sporządzania planu ogólnego, jakie konsekwencje rodzi jego uchwalenie oraz brak jego uchwalenia, jak się to przekłada na sprawy mieszkańców. Omówiono również w jaki sposób plan został zaprojektowany, jaki wpływ na jego wynik miały wnioski mieszkańców oraz jakie możliwości mają zainteresowani w kolejnych etapach tworzenia projektu. Wyjaśniono również szereg zagadnień pośrednio związanych ze skutkami planu, dotyczących planów miejscowych, decyzji o warunkach zabudowy i ZPI.

W spotkaniu, poza kilkudziesięcioma zainteresowanymi osobami, wzięli udział Wójt Gminy Kobile Wielkie, Zastępca Wójta Gminy Kobile Wielkie oraz pracownicy urzędu.

Projektant odpowiadała na zadane pytania zgromadzonych, a po ich wyczerpaniu prowadzono rozmowy indywidualne, analizując ustalenia projektu dla poszczególnych działek, odpowiadając na pytania i wyjaśniając szczegółowo rozwiązania projektowe.

Zespół projektowy występował w dwuosobowym składzie, główna projektant, mgr inż. arch. Małgorzata Krupa i asystent projektanta Borys Krupa, omawiając i prezentując zainteresowanym POG za pomocą narzędzia projektowego.

- **DYŻURY PROJEKTANTA W DNIACH 20.01.2026 R. i 21.01.2026 R.**

W kolejnych dniach miały miejsce dyżury projektanta.

Dyżurował zespół projektowy w dwuosobowym składzie, główna projektant, arch. Małgorzata Krupa i asystent projektanta Borys Krupa. W dyżurach uczestniczył pracownik urzędu ds. planowania przestrzennego Adam Szczekocki.

Dyżur odbywał się w siedzibie OSP w Kobielach Wielkich ul. Strażacka 3 w dniach 20.01.2026 r. od godz. 17:00 do 18:30 i 21.01.2026 r. od godz. 15:30 do 17:00. Podkreślić należy, że dyżury nie kończyły się w ww. wskazanych godzinach, a prowadzone były, z uwagi na duże zainteresowanie, do załatwienia ostatniego interesariusza.

W trakcie dyżurów, każdy zainteresowany, po sprawdzeniu wraz z nim jego nieruchomości w projekcie pog, otrzymał wyjaśnienie ustaleń i odpowiedź nt. możliwości prawnych ewentualnych zmian, a po dyskusji z projektantem, otrzymywał druk do złożenia uwagi.

Jako formalne i kompletne uznano uwagi do POG sześciu interesariuszy wniesione w trakcie dyżuru projektanta. Uwagi te uwzględniono w wykazie uwag i poddano wymaganej analizie.

## **ROZPATRZENIE UWAG**

Po zakończeniu konsultacji społecznych rozpatrzono wniesione uwagi. Część uwag została uwzględniona, a w konsekwencji do projektu planu wprowadzono zmiany.

Zmiany dotyczyły niewielkich korekt w zakresie stref planistycznych oraz OUZ.

Wprowadzone zmiany:

- mają charakter jednostkowy i indywidualny (dotyczą praw właścicieli terenów objętych uwagami),
- mają charakter lokalny, nie mają wpływu na rozwiązania przestrzenne projektu planu i nie zmieniają struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy,
- wypełniają zgodną wolę wszystkich właścicieli działek objętych powyższymi uwagami - nie jest to samodzielna decyzja organu sporządzającego projekt planu,
- wpływają na powiększenie rozszerzenia OUZ o 1,85%,

- wpływają na zmniejszenie stref SO i SN o 0,19%,
- nie obejmują terenów zagrożenia powodzią,
- nie dotyczą obszarów objętych formami ochrony przyrody,
- nie powodują konieczności uzyskania nowych uzgodnień,
- nie generują konfliktów przestrzennych i nie powodują ograniczeń w możliwości zagospodarowania terenów przylegających.

Zmiany nie wpływają na treść projektu w sposób wymagający ponownego zapewnienia udziału społeczeństwa.

Mając na uwadze powyższe, uznano, że brak jest podstaw prawnych do ponowienia konsultacji społecznych.

**Beata Pokora**  
**Wójt Gminy Kobile Wielkie**

Załączniki:

- załącznik nr 1 - wykaz uwag
- załącznik nr 2 - protokół ze spotkania otwartego w dniu 19.01.2026 r.
- załącznik nr 3 - protokół z dyżuru projektanta w dniach 20.01.2026 r. i 21.01.2026 r.