



**RAPORT
PODSUMOWUJĄCY
PRZEBIEG KONSULTACJI
SPOŁECZNYCH PROJEKTU**

**PLANU OGÓLNEGO
GMINY KOBIÓR**

KOBIÓR, 2025

Na podstawie art. 8k ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 poz. 1130 z późn. zm.) od 27.06.2025 r. do 08.08.2025 r. przeprowadzono konsultacje społeczne projektu Planu Ogólnego Gminy Kobiór.

Ogłoszenie Wójta Gminy Kobiór o przeprowadzeniu konsultacji społecznych, dotyczących projektu Planu Ogólnego Gminy Kobiór, zamieszczono:

- na tablicach ogłoszeń Urzędu Gminy Kobiór, ul. Kobiórska 5,
- na stronie BIP Urzędu Gminy,
- na stronie internetowej <https://kobior.pl/>
- w prasie - Dzienniku Zachodnim (wydanie z dnia 27.06.2025 r.)

Projekt Planu ogólnego Gminy Kobiór został udostępniony w dniu 27.06.2025 r. oraz w terminie trwania konsultacji społecznych:

- w siedzibie Urzędu Gminy Kobiór, ul. Kobiórska 5, pok. 16, w godzinach przyjmowania interesantów
- w Biuletynie Informacji Publicznej,
- na stronie internetowej miasta pod adresem: <https://kobior.pl/>

Zgodnie z art. 8i ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym udział interesariuszy zapewniono poprzez następujące formy konsultacji społecznych:

1. Zbieranie uwag

W dniach od 27.06.2025 r. do 08.08.2025 r., zainteresowani mogli składać uwagi w zakresie udostępnionego projektu Planu ogólnego Gminy Kobiór, na piśmie utrwalonym w postaci papierowej lub elektronicznej, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej, w szczególności poczty elektronicznej, na formularzu w postaci papierowej lub w formie dokumentu elektronicznego:

- w przypadku poczty elektronicznej na adres: gmina@kobior.pl

- w przypadku platformy usług administracji publicznej e-PUAP na adres: /puybm6470x/SkrytkaESP
- w przypadku doręczeń elektronicznych na adres: AE:PL-16449-94701-URWIC-20
- osobiście w Urzędzie Gminy Kobiór, ul. Kobiórska 5 (Dziennik Podawczy – Biuro Obsługi Klienta)
- drogą pocztową na adres: Urząd Gminy Kobiór, ul. Kobiórska 5, 43-210 Kobiór

We wskazanym terminie **wpłynęły 34 uwagi** do projektu Planu ogólnego Gminy Kobiór

Podsumowaniem tej części konsultacji społecznych jest:

- „*Protokół ze zbierania uwag do projektu Planu ogólnego Gminy Kobiór.*”,
- wykaz uwag.

2. Spotkanie otwarte

W dniu 29.07.2025 r. o godz. 16:00, w Gminnym Domu Kultury w Kobiórze, ul. Centralna 16, zainteresowani mogli uczestniczyć w spotkaniu otwartym.

Na otwarte spotkanie przybyło kilkunastu mieszkańców wraz z Wójtem, pracownikami Urzędu Gminy, przedstawicielami jednostki projektowej Wojciechem Watychą, głównym projektantem planu i Bartłomiejem Buławą.

Podsumowaniem tej części konsultacji społecznych jest „*Protokół ze spotkania otwartego dotyczącego Planu ogólnego Gminy Kobiór.*” z listą obecności.

3. Zbierania ankiet

W dniach od 27.06.2025 r. do 08.08.2025 r., zainteresowani mogli składać wypełnione ankiety z pytaniami dotyczącymi udostępnionego projektu Planu ogólnego Gminy Kobiór. Ankiety były dostępne na stronie internetowej gminy, BIP oraz w Urzędzie Gminy Kobiór, a także w wersji elektronicznej pod linkiem:

https://ankieta.deltapartner.org.pl/pog_kobior_ankieta

w dniach od 27.06.2025 r. do 08.08.2025 r.

We wskazanym terminie **Ankieta konsultacyjną** do projektu Planu ogólnego Gminy Kobiór wypełniło **16 uczestników**.

W Ankiecie konsultacyjnej znalazło się 10 pytań:

1. Czy jest Pan/Pani mieszkańcem Gminy Kobiór??
2. Którą z grup interesariuszy Pan/Pani reprezentuje w ramach prowadzonych konsultacji?
3. Czy złożył (a) Pan/Pani wniosek do Planu Ogólnego Gminy Kobiór?
4. Czy ma Pan/Pani uwagi do projektu Planu Ogólnego Gminy Kobiór?
5. Proszę wskazać uwagi do projektu Planu Ogólnego Gminy Kobiór – czego one dotyczą, jakie zmiany powinny zostać wprowadzone?
6. Jakie funkcje przestrzenne są – Pana/Pani zdaniem – najważniejsze dla rozwoju Gminy Kobiór?
7. Jakie funkcje przestrzenne, Pana/Pani zdaniem, powinny być w jakimś stopniu ograniczone na terenie Gminy Kobiór?
8. Czy obecny sposób zagospodarowania przestrzennego gminy Kobiór odpowiada Pani/Pana zdaniem jej potrzebom rozwojowym?
9. Czy, Pana/Pani zdaniem, na terenie Gminy Kobiór brakuje terenów przeznaczonych pod określone funkcje?
10. Jakich terenów brakuje, Pana/Pani zdaniem?

Podsumowaniem tej części konsultacji społecznych jest *Protokół z przeprowadzenia ankiety konsultacyjnej*.

Podsumowanie

Projekt Planu ogólnego Gminy Kobiór, sporządzono zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.). W odniesieniu do wytycznych tej ustawy, przeprowadzono również procedurę planistyczną, która uwzględniała przeprowadzenie konsultacji społecznych, włączając tym samym szerokie grono interesariuszy w etap sporządzania przedmiotowego aktu.

Konsultacje społeczne trwały 43 dni - od **27.06.2025** r. do **08.08.2025** r.

W wyniku konsultacji społecznych projektu Planu ogólnego Gminy Kobiór

- 1) w wyznaczonym terminie do zbierania uwag –złożono 34 uwagi;
- 2) na spotkanie otwarte przybyło kilkunastu mieszkańców
- 3) w wyznaczonym terminie do składania ankiet – złożono 16 ankiet.

Raport zawiera 6 stron oraz załączniki:

1. Protokół ze zbierania uwag do projektu Planu ogólnego Gminy Kobiór z wykazem uwag;
2. Protokół ze spotkania otwartego dotyczącego projektu Planu ogólnego Gminy Kobiór z listą obecności;
3. Protokół z przeprowadzenia ankiety konsultacyjnej.

Zgodnie z art. 8k ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Raport został sporządzony w dniu 5 września 2025 r.

WOJT GMINY KOBIÓR

mgr Marcin Ryś
.....
Podpis Wójta

PROTOKÓŁ

ze zbierania uwag do projektu Planu Ogólnego Gminy Kobiór

Na podstawie art. 13i ust. 3 pkt 8 i 9 oraz art. 8i ust. 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), przeprowadzono konsultacje społeczne od 27.06.2025 r. do 08.08.2025 r., w ramach których zbierano uwagi do projektu Planu Ogólnego Gminy Kobiór. Uwagi można było składać na formularzu, którego wzór został określony w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 13 listopada 2023 r. w sprawie wzoru formularza pisma dotyczącego aktu planowania przestrzennego (Dz. U. z 2023 r. poz. 2509).

Uwagi w zakresie udostępnionego projektu Planu Ogólnego Gminy Kobiór zbierano, na piśmie utrwalonym w postaci papierowej lub elektronicznej, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej, w szczególności poczty elektronicznej, na formularzu w postaci papierowej lub w formie dokumentu elektronicznego:

- w przypadku poczty elektronicznej na adres: gmina@kobior.pl
- w przypadku platformy usług administracji publicznej e-PUAP na adres: [/puybm6470x/SkrytkaESP](#)
- w przypadku doręczeń elektronicznych na adres: AE:PL-16449-94701-URWIC-20,
- osobiście w Urzędzie Gminy Kobiór, ul. Kobiórska 5 (Dziennik Podawczy – Biuro Obsługi Klienta)
- drogą pocztową na adres: Urząd Gminy Kobiór, ul. Kobiórska 5, 43-210 Kobiór

Celem zbierania uwag było poznanie opinii interesariuszy na temat sporządzanego planu ogólnego Gminy Kobiór.

W wyznaczonym terminie tj. do 08.08.2025 r. wpłynęły 34 uwagi.

Wykaz uwag stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

Kobiór, dnia 5 września 2025 r.

WÓJT GMINY KOBIOR
mgr Marcin Ryś
.....
Podpis Wójta

WYKAZ UWAG zgłoszonych do projektu planu ogólnego gminy w trakcie konsultacji społecznych

Zastosowane skróty:

POG – plan ogólny gminy

Ouz – obszar uzupełnienia zabudowy

Rozporządzenie – Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów

mpzp – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

Lp.	Data wpływu uwagi	Oznaczenie uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Propozycja rozpatrzenia uwagi przez wójta, burmistrza albo prezydenta miasta	Uzasadnienie
1	2	3	4	5	7
1.	2025.07.02	4267	776/98	-	W POG na części działki objętej uwagą wyznaczono strefę zieleni i rekreacji 8SN, poza Ouz. W obowiązującym planie miejscowym działka w części objętej uwagą znajduje się w terenie IUS. Uwaga dotycząca zmiany ww. strefy 8SN na strefę z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) została rozpatrzona negatywnie z uwagi na ustawowe ograniczenia dotyczące wyznaczania stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową. Strefy te wyznacza się wpiern tam gdzie obowiązujący plan miejscowy określa przeznaczenie umożliwiający realizację funkcji mieszkaniowej, w obszarze uzupełnienia zabudowy (OUZ) oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie. Jeżeli suma chłonności terenów niezabudowanych w ww. strefach nie przekracza 130% zapotrzebowania na nową zabudowę w gminie można wyznaczyć strefy z zabudową mieszkaniową poza powyższymi obszarami. Wyliczona chłonność dla wyznaczonych już w POG ww. stref wynosi ponad 252% zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie wobec czego nie ma możliwości poszerzenia stref SJ czy wyznaczania nowych poza obszarami zabudowy mieszkaniowej wyznaczonymi w planie miejscowym bądź poza wskazanym Ouz. Uwaga jest nieuwzględniona z uwagi na ustawowe ograniczenia dotyczące wyznaczania stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową. Strefy te wyznacza się wpiern tam gdzie obowiązujący plan miejscowy określa przeznaczenie umożliwiający realizację funkcji mieszkaniowej, w Ouz oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie. Jeżeli suma chłonności terenów
2.	2025.07.03	4271	474/295	-	

					niezabudowanych w ww. strefach nie przekracza 130% zapotrzebowania na nową zabudowę w gminie. Wyliczona chłonność dla ww. terenów wynosi ponad 252% zapotrzebowania wobec czego nie ma możliwości poszerzenia strefy SJ poza wskazany OUZ. Działka objęta uwagą nie jest objęta planem miejscowym oraz jest poza OUZ. Wydana decyzja o WZ pozostaje ważna bezterminowo, o ile do końca 2025r. stanie się prawomocna.
3.	2025.07.14	4469	1535/54	-	W strefie otwartej 9SO, która została wyznaczona na części działki nr 1535/54 wskazano w profilu podstawowym m.in. teren infrastruktury oraz w profilu dodatkowym m.in. teren elektroenergetyczny. W związku z tym planowany sposób użytkowania całej ww. działki związany z działalnością Oczyszczalni Ścieków „Wschód”, zgodnie z treścią uwagi, będzie mógł być realizowany w przyszłości w oparciu o już wskazane ustalenia POG, co oczywiście będzie wymagało wpierw zmiany planu miejscowego. Uwaga bezprzedmiotowa – nie dotyczy wprowadzenia zmian do projektu POG ale wyjaśnienia przyczyn niewyznaczenia OUZ na działce wymienionej w uwadze. Wyznaczenie OUZ jest istotne dla tych gmin, gdzie nie obowiązują plany miejscowe. Wówczas zmiana zagospodarowania terenu będzie mogła nastąpić na podstawie wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (WZ i ULICP). Decyzję taką, od 1 lipca 2026r., będzie można wydać jedynie wtedy kiedy gmina będzie posiadała POG a teren objęty wnioskiem, co do zasady, będzie położony w OUZ (dot. decyzji WZ) i planowana funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu będzie zgodna z profilem strefy planistycznej. Ponadto wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu będą odpowiadały parametrom przyjętym w tej strefie planistycznej. Budynek znajdujący się na działce objętej uwagą uwidocznił się w zasobie Ewidencji Gruntów i Budynków (EGiB) natomiast nie jest uwidocznił w Bazie Danych Obiektów Topograficznych (BDOT 10k) dlatego znajduje się poza OUZ. Jednak z uwagi na to, że działka ta objęta jest obowiązującym mpzp w POG znajduje się w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 5SJ. Obszar OUZ w gminie Kobiór wyznaczono za pomocą dedykowanej przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii wtyczki APP2 (w programie QGIS wersja 3.22.14) i poprawnie zwalidowano.
4.	2025.07.28	4703	2185/44	-	
5.	2025.07.29	4759	586/1, 588/1	-	Działka nr ewid. 586/1 w POG objęta jest w całości strefą zieleni i rekreacji 9SN, poza OUZ. Działka 588/1 w POG objęta jest w części strefą zieleni i rekreacji 9SN, poza OUZ oraz w części strefą z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 38SJ, w OUZ. W obowiązującym planie miejscowym działka znajduje się w terenie 3R. Uwaga dotycząca poszerzenia strefy z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 38SJ na działki wymienione w uwadze została rozpatrzona negatywnie z uwagi na ustawowe

				ograniczenia dotyczące wyznaczania stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową. Strefy te wyznacza się wpiętr tam gdzie obowiązujący plan miejscowy określa przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, w obszarze uzupełnienia zabudowy (OUZ) oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie. Jeżeli suma chłonności terenów niezabudowanych w ww. strefach nie przekracza 130% zapotrzebowania na nową zabudowę w gminie można wyznaczać strefy z zabudową mieszkaniową poza powyższymi obszarami. Wyliczona chłonność dla wyznaczonych już w POG ww. stref wynosi ponad 252% zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie wobec czego nie ma możliwości poszerzenia stref SJ czy wyznaczania nowych poza obszarami zabudowy mieszkaniowej wyznaczonymi w planie miejscowym bądź poza wskazanym OUZ.
6.	2025.08.01	4845	2346, 1636/114, 1658/114	+
7.	2025.08.04	4888	918/54, 920/54, 967/19, 261/19, 873/18, 876/18, 871/18, 1205/3	
8.	2025.08.06	4932	1772/114, 2347	
9.	2025.08.08	5000	1624/10, 1623/10	
10.	2025.08.08	5002	1827/114, 2009/100, 1867/100, 1769/114	
11.	2025.08.01	4860	1198/18	-
12.	2025.08.04	4870		
				Prawie cała działka wskazana w uwadze w POG objęta jest strefą otwartą 9SO, poza OUZ. W części północnej, przylegającej do ul. Rodzimej, fragment dz. o szer. ok 5m objęty jest strefą z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 10SJ, w OUZ. W obowiązującym planie miejscowym działka znajduje się w terenie 7ZZ jako obszary zagrożone powodzią i tereny trwałych użytków zielonych. Uwaga dotycząca zmiany ww. strefy 9SO na strefę z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) została rozpatrzona negatywnie z uwagi na ustawowe ograniczenia dotyczące wyznaczania stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową. Strefy te wyznacza się wpiętr tam gdzie obowiązujący plan miejscowy określa przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, w obszarze uzupełnienia zabudowy (OUZ) oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie. Jeżeli suma chłonności terenów niezabudowanych w ww. strefach nie

13.	2025.08.04	4871		przekracza 130% zapotrzebowania na nową zabudowę w gminie można wyznaczyć strefy z zabudową mieszkaniową poza powyższymi obszarami. Wyliczona chłonność dla wyznaczonych już w POG ww. stref wynosi ponad 252% zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie wobec czego nie ma możliwości poszerzenia stref SI czy wyznaczania nowych poza obszarami zabudowy mieszkaniowej wyznaczonymi w planie miejscowym bądź poza wskazany OUZ. Co do możliwości zabudowy działki w przyszłości „innymi lokalami użytkowo-usługowymi” również uważa została rozpatrzona negatywnie. Działka ta nie jest objęta formalnym obszarem szczególnego zagrożenia powodzią, jednak przez działkę przebiega lokalny ciek wodny, stanowiący dopływ Korzeńca. Wskazane jest utrzymanie otwartego, nie inwestycyjnego charakteru tego terenu, który zapewni odpowiednią lokalną retencję wód opadowych.
14.	2025.08.04	4867	577/1	Działki wskazane w uwagach w POG objęte są strefą zieleni i rekreacji 9SN, poza OUZ. W obowiązującym planie miejscowym działki znajdują się w terenie 3R. Uwaga dotycząca zmiany ww. strefy 9SN na strefę z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SI) została rozpatrzona negatywnie z uwagi na ustawowe ograniczenia dotyczące wyznaczania stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową. Strefy te wyznacza się w pierw tam gdzie obowiązujący plan miejscowy określa przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, w obszarze uzupełnienia zabudowy (OUZ) oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie. Jeżeli suma chłonności terenów niezabudowanych w ww. strefach nie przekracza 130% zapotrzebowania na nową zabudowę w gminie można wyznaczyć strefy z zabudową mieszkaniową poza powyższymi obszarami. Wyliczona chłonność dla wyznaczonych już w POG ww. stref wynosi ponad 252% zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie wobec czego nie ma możliwości poszerzenia stref SI czy wyznaczania nowych poza obszarami zabudowy mieszkaniowej wyznaczonymi w planie miejscowym bądź poza wskazanym OUZ.
15.	2025.08.06	4929	584/1	
16.	2025.08.08	4991	2051/1	
17.	2025.08.08	4990	2051/1	
18.	2025.08.04	4868	461/257	Uwaga dotycząca zmiany kształtu i położenia wskazanego terenu nowego cmentarza (2SC) została rozpatrzona negatywnie. Teren ten został wskazany pod nowy cmentarz w obowiązującym jeszcze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobiór. Istniejący cmentarz (1SC) zlokalizowany jest w centrum miejscowości co istotnie ogranicza możliwości jego rozbudowy jak i wpływa na ograniczenie możliwości zagospodarowania terenów przylegających. Proponowana w POG lokalizacja nowego cmentarza jest korzystna, położona na wschodnich krańcach miejscowości, jeszcze mało zurbanizowanych, przylegająca do zwanego kompleksu lasu od strony północno-wschodniej. Tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej przy ul. Rodzimej są objęte siecią wodociągową i możliwe do zagospodarowania w zgodzie z

					obowiązującym tam planem miejscowym.
					Pismo zostało rozpatrzone jak uwaga pomimo, że na wypełnionym formularzu wskazano jako wniosek do planu ogólnego. Cała działka wskazana w uwadze w POG objęta jest strefą zieleni i rekreacji 9SN, poza OUZ. W obowiązującym planie miejscowym działka znajduje się w terenie 3R. Uwaga dotycząca zmiany ww. strefy 9SN na strefę z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (S1) została rozpatrzona negatywnie z uwagi na ustawowe ograniczenia dotyczące wyznaczania stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową. Strefy te wyznacza się wpiern tam gdzie obowiązujący plan miejscowy określa przeznaczenie umożliwiający realizację funkcji mieszkaniowej, w obszarze uzupełnienia zabudowy (OUZ) oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie. Jeżeli suma chłonności terenów niezabudowanych w ww. strefach nie przekracza 130% zapotrzebowania na nową zabudowę w gminie można wyznaczyć strefy z zabudową mieszkaniową poza powyższymi obszarami. Wyliczona chłonność dla wyznaczonych już w POG ww. stref wynosi ponad 252% zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie wobec czego nie ma możliwości poszerzenia stref S1 czy wyznaczania nowych poza obszarami zabudowy mieszkaniowej wyznaczonymi w planie miejscowym bądź poza wskazanym OUZ.
19.	2025.08.05	4900	576/1	-	Działka 946/29 w POG objęta jest strefą z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 10S1 oraz strefą otwartą 7SO. Dz. 30 w POG objęta jest strefą z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 49S1 oraz strefą otwartą 7SO. Dz. 31 w POG objęta jest w niewielkiej części strefą z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 49S1 oraz strefą otwartą 7SO. Dz. 1655/35 w całości objęta jest strefą otwartą 7SO. Uwaga dotycząca wyznaczenia na wymienionych działkach „strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną” oraz „strefy usługowej” dotyczy wskazania strefy S1, która w profilu podstawowym ma teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz teren usług. Strefy planistyczne w POG wyznacza się w sposób rozłączny, natomiast w poszczególnych strefach, które mają charakter wielofunkcyjny wskazywane są różne tereny zgodnie z przepisami Rozporządzenia. Uwaga została rozpatrzona negatywnie z uwagi na ustawowe ograniczenia dotyczące wyznaczania stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową. Strefy te wyznacza się wpiern tam gdzie obowiązujący plan miejscowy określa przeznaczenie umożliwiający realizację funkcji mieszkaniowej, w obszarze uzupełnienia zabudowy (OUZ) oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie. Jeżeli suma chłonności terenów niezabudowanych w ww. strefach nie
20.	2025.08.05	4913	946/29, 30, 31, 1655/32	-	

				przekracza 130% zapotrzebowania na nową zabudowę w gminie można wyznaczyć strefę z zabudową mieszkaniową poza powyższymi obszarami. Wyliczona chłonność dla wyznaczonych już w POG ww. stref wynosi ponad 252% zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie wobec czego nie ma możliwości poszerzenia stref SJ czy wyznaczania nowych poza obszarami zabudowy mieszkaniowej wyznaczonymi w planie miejscowym bądź poza wskazanym OUZ.
				Pismo zostało rozpatrzone jak uwaga pomimo, że na wypełnionym formularzu wskazano jako wniosek do planu ogólnego. Działka wskazana w uwadze w POG objęta jest w części strefą zieleni i rekreacji 9SN, poza OUZ oraz w części strefą z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 37SJ, w OUZ. W obowiązującym planie miejscowym działka znajduje się w terenie 3R. Uwaga dotycząca objęcia całej działki strefą z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) została rozpatrzona negatywnie z uwagi na ustawowe ograniczenia dotyczące wyznaczania stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową. Strefy te wyznacza się wpierv tam gdzie obowiązujący plan miejscowy określa przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, w obszarze uzupełnienia zabudowy (OUZ) oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie. Jeżeli suma chłonności terenów niezabudowanych w ww. strefach nie przekracza 130% zapotrzebowania na nową zabudowę w gminie można wyznaczyć strefy z zabudową mieszkaniową poza powyższymi obszarami. Wyliczona chłonność dla wyznaczonych już w POG ww. stref wynosi ponad 252% zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie wobec czego nie ma możliwości poszerzenia stref SJ czy wyznaczania nowych poza obszarami zabudowy mieszkaniowej wyznaczonymi w planie miejscowym bądź poza wskazanym OUZ.
21.	2025.08.06	4927	620/1	
22.	2025.08.06	4928	612/114, 1776/114	Uwaga dotycząca objęcia wymienionych działek strefą z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 46SJ została rozpatrzona negatywnie. W obowiązującym planie miejscowym z 2004 r. działki te znajdują się w terenie 16MNU. Działki wymienione w uwadze w POG znajdują się w strefie usługowej 16SU. Znajdują się one w 50m strefie ochrony sanitarnej od istniejącego cmentarza. Zgodnie z §3 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z 25.08.1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze odległość cmentarza od zabudowań mieszkalnych powinna wynosić co najmniej 150m. Odległość tą można zmniejszyć do 50m pod warunkiem, że teren w granicach 50-150m odległości od cmentarza posiada sieć wodociągową. Rozporządzenie dotyczy wprost zakładania nowych cmentarzy, jednak obecnie funkcjonuje ustalona linia orzecznicza zgodnie z którą zakres regulacji ww. przepisu odnosi się nie tylko do cmentarzy nowobudowanych, ale również do istniejących, a także do lokalizowanej w ich sąsiedztwie

				zabudowy (np. wyrok NSA z 28.04.2020 r., II OSK 1827/19). Analogicznie przepis ten dotyczy nie tylko ustalenia wymogów, dotyczących lokalizacji nowych cmentarzy, w zakresie ich odległości od istniejącej zabudowy mieszkaniowej, lecz również odnosić go należy do sytuacji odwrotnej, to jest do ograniczenia możliwości lokalizowania nowej zabudowy w sąsiedztwie istniejących już cmentarzy w odległościach mniejszych niż określone w tym przepisie. Wyznaczając w POG strefy planistyczne z zabudową mieszkaniową, zgodnie z art. 13d ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wyznacza się je w pierwszej kolejności m.in. na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, biorąc pod uwagę uwarunkowania, o których mowa w art. 13b tej ustawy. Jednym z tych uwarunkowań jest rozmięszczenie istniejących obiektów infrastruktury społecznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu. Istniejący cmentarz jest takim obiektem. Wskazywane w uwadze rozstrzygnięcia PPIS w Tychach były wydawane do konkretnych dokumentów planistycznych w ówczesnym stanie prawnym. Co istotne uchwalenie POG nie powoduje uchylecia obowiązującego planu miejscowego, który dopiero na etapie zmian będzie musiał być zgodny z ustaleniami planu ogólnego. A nawet wówczas, w myśl art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia będą mogły być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem. W związku z tym istniejący budynek mieszkalny na ww. działkach pozostaje bez zmian i będzie mógł być dalej użytkowany jak dotychczas.
23.	2025.08.06	4941	334/40	Działka wskazana w uwadze w POG objęta jest w części strefą otwartą 12SO, poza OUZ oraz w części strefą z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 13SJ, w OUZ. W obowiązującym planie miejscowym działka znajduje się w terenie 8MNUI i 12R. Uwaga dotycząca wskazania na całej działce strefy z „zabudową mieszkaniowo-usługową” (SJ) została rozpatrzona negatywnie z uwagi na ustawowe ograniczenia dotyczące wyznaczania stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową. Strefy te wyznacza się wpiertw tam gdzie obowiązujący plan miejscowy określa przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, w obszarze uzupełnienia zabudowy (OUZ) oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem łuk w tej zabudowie. Jeżeli suma chłonności terenów niezabudowanych w ww. strefach nie przekracza 130% zapotrzebowania na nową zabudowę w gminie można wyznaczać strefy z zabudową mieszkaniową poza powyższymi obszarami. Wyliczona chłonność dla zabudowę mieszkaniową w gminie wobec czego nie ma możliwości poszerzenia stref SJ czy wyznaczania nowych poza obszarami zabudowy mieszkaniowej wyznaczonymi w

					planie miejscowym bądź poza wskazanym OUZ.
					Działka wskazana w uwadze w POG objęta jest w części strefę zieleni i rekreacji 9SN, poza OUZ oraz w części strefą z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 37SJ, w OUZ. W obowiązującym planie miejscowym działka znajduje się w terenie 3R. Uwaga dotycząca wskazania na całej działce strefy z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) została rozpatrzona negatywnie z uwagi na ustawowe ograniczenia dotyczące wyznaczania stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową. Strefy te wyznacza się wpiertw tam gdzie obowiązujący plan miejscowy określa przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, w obszarze uzupełnienia zabudowy (OUZ) oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie. Jeżeli suma chłonności terenów niezabudowanych w ww. strefach nie przekracza 130% zapotrzebowania na nową zabudowę w gminie można wyznaczać strefy z zabudową mieszkaniową poza powyższymi obszarami. Wyliczona chłonność dla wyznaczonych już w POG ww. stref wynosi ponad 252% zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie wobec czego nie ma możliwości poszerzenia stref SJ czy wyznaczania nowych poza obszarami zabudowy mieszkaniowej wyznaczonymi w planie miejscowym bądź poza wskazanym OUZ.
24.	2025.08.07	4950	626/1	-	Pismo zostało rozpatrzone jak uwaga pomimo, że na wypełnionym formularzu wskazano jako wniosek do planu ogólnego. Uwaga bezprzedmiotowa. W POG nie ustala się linii zabudowy. Minimalną odległość zabudowy od krawędzi lasu regulują przepisy odrębne a ewentualna linia zabudowy na działce może być wskazana w mpzp.
25.	2025.08.07	4975	1671/28, 1681/28	x	Uwaga dotycząca objęcia wymienionej działki strefą z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 46SJ została rozpatrzona negatywnie. W obowiązującym planie miejscowym z 2004 r. działka ta znajduje się w terenie 16MNU. Działka wymieniona w uwadze w POG znajduje się w strefie usługowej 16SU. Znajduje się ona w 50m strefie ochrony sanitarnej od istniejącego cmentarza. Zgodnie z §3 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z 25.08.1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze odległość cmentarza od zabudowań mieszkalnych powinna wynosić co najmniej 150m. Odległość tę można zmniejszyć do 50m pod warunkiem, że teren w granicach 50-150m odległości od cmentarza posiada sieć wodociagową. Rozporządzenie dotyczy wprost zakładania nowych cmentarzy, jednak obecnie funkcjonuje ustalona linia orzecznicza zgodnie z którą zakres regulacji ww. przepisu odnosi się nie tylko do cmentarzy nowobudowanych, ale również do istniejących, a także do lokalizowanej w ich sąsiedztwie zabudowy (np. wyrok NSA z 28.04.2020 r., II OSK 1827/19). Analogicznie przepis ten
26.	2025.08.08	4984	1385/114	-	

					dotyczy nie tylko ustalenia wymogów, dotyczących lokalizacji nowych cmentarzy, w zakresie ich odległości od istniejącej zabudowy mieszkaniowej, lecz również odnosić go należy do sytuacji odwrotnej, to jest do ograniczenia możliwości lokalizowania nowej zabudowy w sąsiedztwie istniejących już cmentarzy w odległościach mniejszych niż określone w tym przepisie.
					Wyznaczając w POG strefy planistyczne z zabudową mieszkaniową, zgodnie z art. 13d ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wyznacza się je w pierwszej kolejności m.in. na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, biorąc pod uwagę uwarunkowania, o których mowa w art. 13b tej ustawy. Jednym z tych uwarunkowań jest rozmnieszczenie istniejących obiektów infrastruktury społecznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu. Istniejący cmentarz jest takim obiektem. Co istotne uchwalenie POG nie powoduje uchylenia obowiązującego planu miejscowego, który dopiero na etapie zmiany będzie musiał być zgodny z ustaleniami planu ogólnego. A nawet wówczas, w myśl art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmieniać będą mogły być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem. W związku z tym istniejący budynek mieszkalny na ww. działkach pozostaje bez zmian i będzie mógł być dalej użytkowany jak dotychczas.
27.	2025.08.08	4992	605/75, 606/75	x	Pismo zostało rozpatrzone jak uwaga pomimo, że na wypełnionym formularzu wskazano jako wniosek do planu ogólnego. Uwaga bezprzedmiotowa. Obydwie działki wskazane w uwadze w POG objęte są strefą z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 22SJ.
28.	2025.08.08	4993	223/1, 221/1, 220/1, 219/1	-	Uwaga bezprzedmiotowa – dotyczy wprowadzenia zakazu budowy budynków wielorodzinnych oraz zabudowy szeregowej w POG, a także dopuszczenia dachów płaskich. Na m.in. działkach wskazanych w uwadze POG wyznacza strefę planistyczną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 11SJ. W profilu funkcjonalnym tej strefy przepisy nie przewidują wskazania terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Ponadto żądanie wprowadzenia zakazu zabudowy szeregowej czy dopuszczenie lokalizacji dachów płaskich wykracza poza zakres ustaleń POG. Tego typu postulaty są przedmiotem ustaleń planu miejscowego.
29.	2025.08.08	4983	2358	-	Dz. 2358 (wcześniej nr 470/5). Uwagi dotyczące sprzeciwu wobec wskazania w POG strefy planistycznej 2SC dla nowego cmentarza została rozpatrzona negatywnie. Teren ten został wskazany pod nowy cmentarz w obowiązującym jeszcze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy

30.	2025.08.08	4989	1782/5		Kobiór. Istniejący cmentarz (1SC) zlokalizowany jest w centrum miejscowości co istotnie ogranicza możliwości jego rozbudowy jak i wpływa na ograniczenie możliwości zagospodarowania terenów przylegających. Proponowana w POG lokalizacja jest korzystna, położona na wschodnich krańcach miejscowości, jeszcze mało zurbanizowanych, przylegająca do zwartego kompleksu lasu od strony północno-wschodniej. Odległość strefy 2SC od działek wskazanych w uwagach wynosi 50m więc nie jest to bezpośrednie sąsiedztwo jak napisano w uwadze. Kwestia potencjalnych odszkodowań może być analizowana na etapie zmiany planu miejscowego pod lokalizację nowego cmentarza zgodnie ze wskazaniem w POG.
31.	2025.08.08	4998	471/5		
32.	2025.08.08	4999	1906/91, 1905/91	+/-	
33.	2025.08.08	5001	1877/114, 1771/114, 1535/100	+/-	
34.	2025.08.08	5007	459/295, 583/295	-	Uwaga dotycząca wskazania na działkach wymienionych w uwadze poszerzonej strefy z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 65SJ, oraz ujęcia tych działek w OUZ (17OUZ) została rozpatrzona negatywnie z uwagi na ustawowe ograniczenia dotyczące wyznaczania stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową oraz na ograniczenia związane z wyznaczaniem obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ). Strefy z zabudową mieszkaniową wyznacza się w pierwotnie tam gdzie obowiązujący plan miejscowy określa przeznaczenie umożliwiający realizację funkcji mieszkaniowej, w obszarze uzupełnienia zabudowy (OUZ) oraz w obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie. Jeżeli suma chłonności terenów niezabudowanych w ww. strefach nie przekracza 130% zapotrzebowania na nową zabudowę w gminie można wyznaczyć strefy z zabudową mieszkaniową poza powyższymi obszarami. Wyliczona chłonność dla wyznaczonych już w POG ww. stref wynosi ponad 252% zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie wobec czego nie ma możliwości poszerzenia stref SJ czy wyznaczania nowych poza obszarami zabudowy mieszkaniowej wyznaczonymi w planie miejscowym bądź poza wskazanym OUZ.

Załączniki:

- uwagi wymienione w wykazie

Kobiór, dnia 12.08.2024 r.

WOJT GMINY KOBIOR
mgr Marcin Rys

PROTOKÓŁ
ze spotkania otwartego przeprowadzonego w ramach konsultacji społecznych
projektu planu ogólnego gminy Kobiór

Protokół sporządzony w dniu 4 sierpnia 2025 r. w Kobiórze przez Wojciecha Watychę, głównego projektanta planu ogólnego gminy Kobiór.

Na podstawie art. 8i ust. 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w dniu 29 lipca 2025 r. o godz. 16⁰⁰ w Gminnym Domu Kultury w Kobiórze odbyło się spotkanie otwarte w sprawie konsultowanego projektu planu ogólnego gminy Kobiór.

Na spotkaniu obecny był Wójt Gminy Marcin Ryś wraz z pracownikami Urzędu Gminy, przedstawiciele jednostki projektowej – Wojciech Watycha, główny projektant planu i Bartłomiej Buława oraz zgromadzeni mieszkańcy (interesariusze), wg. listy obecności.

I. Głos w spotkaniu zabrali:

- spotkanie otwarł Wójt po czym przekazał głos głównemu projektantowi planu. Projektant wpięrsz przedstawił cel dzisiejszego spotkania, w krótkiej prezentacji omówił zasady sporządzania projektu planu ogólnego oraz zaprezentował konsultowany projekt planu ogólnego gminy Kobiór. Poinformował, że zgodnie z ogłoszeniem Wójta konsultacje społeczne trwają do 8 sierpnia tego roku i w tym czasie można składać na specjalnych formularzach uwagi do konsultowanego projektu planu ogólnego. Wyjaśnił również procedurę związaną z ewentualnym uwzględnieniem przez Wójta uwag, które wpłyną w ramach konsultacji społecznych. Zaprosił zgromadzonych mieszkańców do zabierania głosu, zadawania pytań. Poinformował również, że po spotkaniu będzie możliwość konsultacji indywidualnych, jeżeli będzie taka potrzeba.

- głos zabrali interesariusze.

Pytania i wątpliwości zgłaszane przez mieszkańców w tej części spotkania dotyczyły nie wyznaczenia w okolicy ul. Na Kąty terenów budowlanych pod zabudowę mieszkaniową, tak jak wskazano to w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Projektant ponownie wyjaśnił zasady wyznaczania w planie ogólnym gminy stref planistycznych z zabudową mieszkaniową oraz ustawowe ograniczenia z tym związane. Wyliczona chłonność terenów niezabudowanych w już wskazanych strefach z zabudową mieszkaniową przewyższa zapotrzebowanie na nową zabudowę w gminie, dlatego nie ma

możliwości wskazania dotykowych stref planistycznych z taką zabudową ponad to co wynika z obowiązującego planu miejscowego, obszaru uzupełnienia zabudowy oraz terenów w istniejącą zabudową mieszkaniową położoną poza wspomnianymi wcześniej terenami. Ustalenia Studium nie są wiążące przy wyznaczaniu w planie ogólnym gminy stref planistycznych z zabudową mieszkaniową. Na omawianym fragmencie gminy strefa planistyczna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ została wskazana jedynie na tej części, która została objęta terenami zabudowy mieszkaniowej w planie miejscowym oraz w obrębie obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ). Pozostała część tego obszaru została objęta strefą zieleni i rekreacji SN, która dopuszcza wyznaczenie terenów pod zabudowę np. usługową zgodnie z profilem dodatkowym, jednak nie można tam lokalizować zabudowy mieszkaniowej. Mieszkańcy dopytywali czy przepisy prawa dopuszczają możliwość wskazywania dodatkowych stref z zabudową mieszkaniową ponad to co wynika z zapotrzebowania na nową zabudowę. Pan Bartłomiej Buława szczegółowo wyjaśnił powiązanie dokumentów planistycznych gminy z dokumentami strategicznymi jako jeden z filarów tzw. reformy planistycznej. Wskazał również na przepisy dopuszczające wyznaczenie wyższego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową niż wynika to ze wskazanego algorytmu, o ile jest to uzasadnione szczególnymi potrzebami określonymi w strategii rozwoju gminy. Gmina Kobiór nie posiada strategii rozwoju, która obecnie jeszcze nie jest obowiązkowa. Natomiast od przyszłego roku obowiązkiem będzie posiadanie strategii rozwoju gminy. Na ten temat wypowiedział się Wójt, który zwrócił uwagę obecnym mieszkańcom, że przewidywane jest rozpoczęcie prac nad strategią rozwoju gminy.

Projektant planu wyjaśnił również, że plan ogólny gminy nie jest podstawą działań inwestycyjnych. Taką podstawą jest plan miejscowy, który w przypadku jego zmiany będzie musiał być zgodny z planem ogólnym. Przypomniał, że prawie cały obszar gminy możliwy do zagospodarowania jest objęty planem miejscowym, który pozostaje ważny, niezależnie od ustaleń planu ogólnego. Natomiast w przyszłości zmiana tego planu miejscowego będzie musiała być zgodna z ustaleniami planu ogólnego. W tych terenach gdzie planu miejscowego nie ma zmiana zagospodarowania terenu będzie możliwa na podstawie decyzji WZ, którą będzie można wydać od lipca przyszłego roku wyłącznie wtedy, kiedy gmina będzie posiadała plan ogólny, teren objęty wnioskiem będzie położony w obszarze uzupełnienia zabudowy a profil funkcjonalny strefy planistycznej będzie dopuszczał wnioskowane zagospodarowanie terenu.

Padaly też pytania dotyczące możliwości zmiany planu ogólnego w przyszłości. Główny projektant wskazał, że ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dopuszcza taką możliwość.

Poruszono również sprawę istniejącej zabudowy mieszkaniowej w strefie sanitarnej od istniejącego cmentarza w Kobiórze. Projektant wyjaśnił obowiązujące przepisy w tym względzie.

Jeden z mieszkańców dopytywał się również o możliwość korekty wskaźnika powierzchni zabudowy w jednej ze stref planistycznych. Został poinformowany, że wymaga to szerszej analizy ale w pierwszej kolejności winien złożyć odpowiednią uwagę w ramach trwających konsultacji społecznych.

II. Uwagi zgłoszone w trakcie spotkania:

Mieszkańcy zgłosili konieczność pochylenia się w przyszłości nad możliwością poszerzenia strefy z zabudową mieszkaniową jednorodzinną na cały obszar przy ul. Na Kąty tak jak wynika to z obowiązującego Studium.

Ewentualna korekta wskaźnika powierzchni zabudowy będzie analizowana po złożeniu stosownych uwag na piśmie.

III. Informacja o sposobie spełnienia wymogów zawartych w art. 8i ust. 6 pkt 2 ustawy w przypadku przeprowadzenia spotkania otwartego za pomocą środków porozumiewania się na odległość, zapewniających jednoczesną transmisję obrazu i dźwięku, w sposób umożliwiający zadawanie pytań w formie zapisu tekstowego:

Nie dotyczy

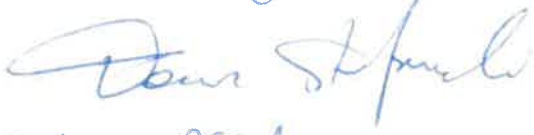
Protokół zawiera 3 strony
Kobiór, dnia 4 sierpnia 2025 r.

WÓJT GMINY KOBIÓR

mgr Marcin Ryś

.....
Podpis Wójta

LISTA OBECNOSC / ZE SPOTKANIA OTWARTEGO
W SPRAWIE PROJEKTU PLANU OGOLNEGO 2 29.07.2025.

- | | | |
|----|------------------------|---|
| 1 | KUBICA ARTUR | K.C.M. |
| 2 | TYMKIEWICZ MARCIN |  |
| 3 | TYMKIEWICZ JOZEF |  |
| 4 | GROLIK MAREK |  |
| 5 | ZUBER MARCIN |  |
| 6 | Wlodek Miecz |  |
| 7 | TOMASZ STEFANOWSKI |  |
| 8 | MALGORZATA STEFANOWSKA |  |
| 9 | WOJCIECH MAZUR |  |
| 10 | ADAM JAROMIN |  |
| 11 | Edyta Jaromin |  |
| 12 | Pawel Fliegel |  |
| 13 | Adam Kani |  |
| 14 | Magdalena Kani |  |
| 15 | Piotr Fojcik |  |
| 16 | Wojciech Palusz |  |
| 17 | Yann Mun |  |
| 18 | | |
| 19 | | |

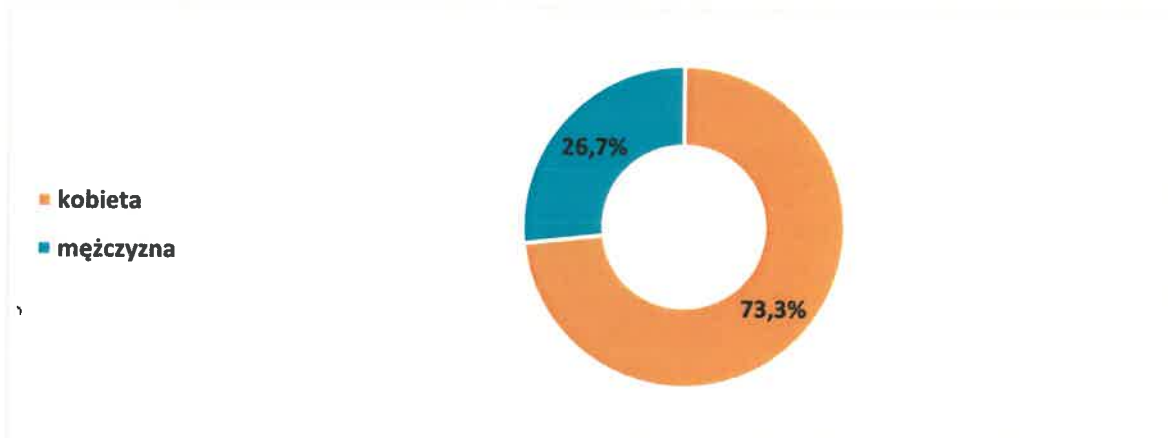
PROTOKÓŁ

z przeprowadzenia ankiety konsultacyjnej projektu planu ogólnego Gminy Kobiór

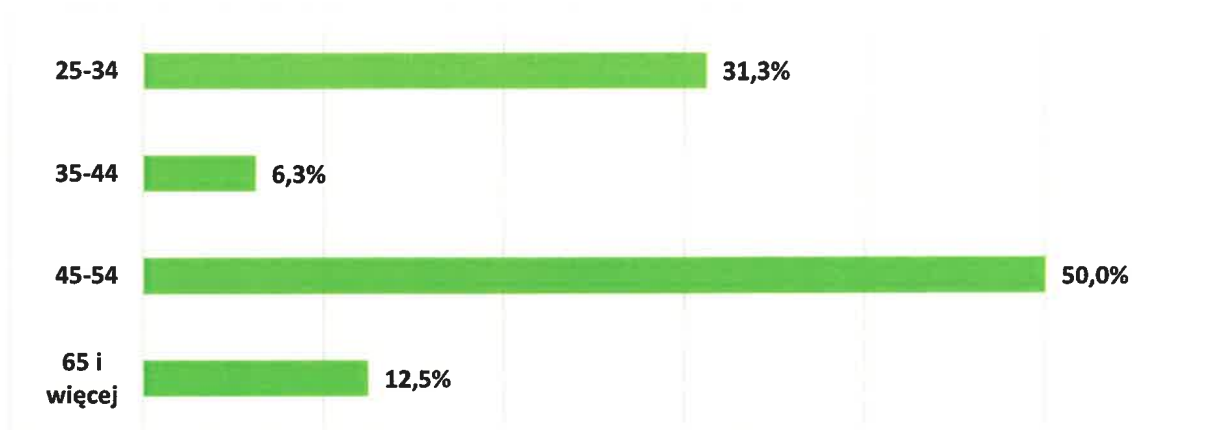
Na podstawie art. 13i ust. 3 pkt 8 i 9 oraz art. 8i ust. 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024r. poz. 1130 z późn. zm.), przeprowadzono konsultacje społeczne od 27.06.2025r. do 08.08.2025 r., w ramach których przeprowadzono ankiety konsultacyjne do projektu Planu ogólnego Gminy Kobiór.

Ankiety dostępne były na stronie internetowej gminy: <https://kobior.pl/>, BIP oraz w Urzędzie Gminy Kobiór ul. Kobiórska 5, 43-210 Kobiór, a także w wersji elektronicznej pod linkiem: https://ankieta.deltapartner.org.pl/pog_kobior_ankieta w dniach od 27.06.2025 r. do 08.08.2025 r.

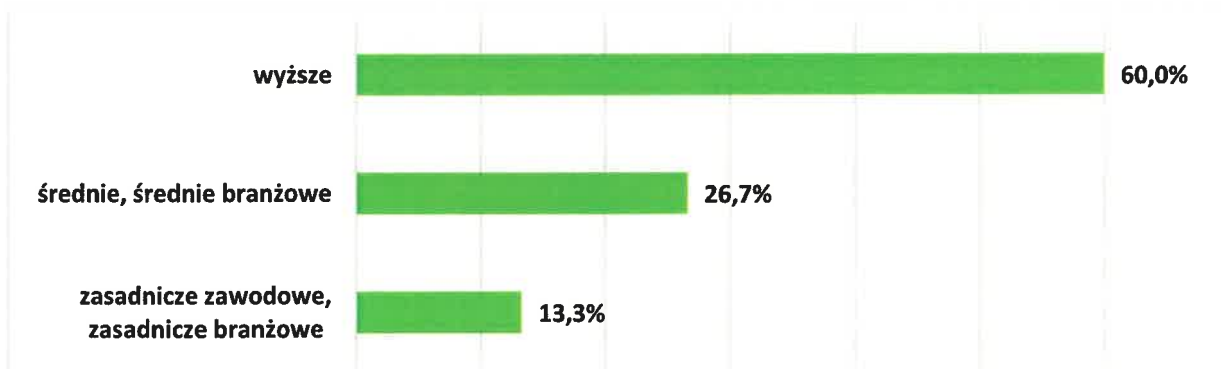
W badaniu sondażowym wzięło udział łącznie 16 respondentów, z czego 73,3% to kobiety, a 26,7% mężczyźni.



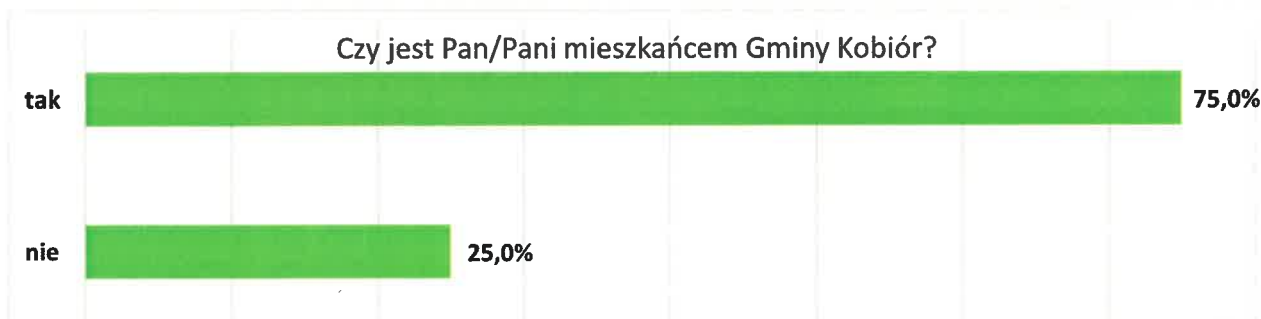
Biorąc po uwagę strukturę wieku respondentów badania sondażowego, najliczniejszą grupę stanowiły osoby w wieku 45-54 lata. Udział tej grupy wyniósł 50,0%. Dość liczną grupę stanowiły również osoby w wieku 25-34 lata – 31,3%. Badanie nie zyskało żadnego zainteresowania wśród osób w przedziale wiekowym do 24 lat oraz w wieku 55-64 lat. Szczegółowy wykaz respondentów z podziałem na wiek przedstawiony jest na poniższym wykresie.



W badaniu ankietowym wzięły udział przede wszystkim osoby o wykształceniu wyższym – 60,0% oraz średnim/średnim branżowym – 34,7% badanych. Strukturę respondentów z podziałem na wykształcenie przedstawia poniższy wykres.



Pierwsze z pytań skierowanych do interesariuszy projektu planu ogólnego Gminy Kobiór dotyczyło ich miejsca zamieszkania. 75% osób biorących udział w badaniu było mieszkańcami Gminy Kobiór. Na wykresie poniżej przedstawiono odpowiedzi.



Kolejne pytanie dotyczyły grupy interesariuszy reprezentowanej w konsultacjach przez respondentów. Ponad połowa ankietowanych zadeklarowała się jako właściciele lub współwłaściciele nieruchomości na terenie gminy natomiast 40,9% osób określiło się jako mieszkańcy.

Którą grupę interesariuszy reprezentuje Pan/Pani w konsultacjach?



Jak wynika z kolejnego pytania ponad połowa (56,3%) ankietowanych nie złożyła wniosku do planu ogólnego Gminy Kobiór.

Czy złożył (a) Pan/Pani wniosek do Planu Ogólnego Gminy Kobiór?



Następne dwa pytania dotyczyły uwag do projektu. 73,3% respondentów zadeklarowało, że ma uwagi do projektu planu ogólnego Gminy Kobiór.

Czy ma Pan/Pani uwagi do projektu Planu Ogólnego Gminy Kobiór?



Ankietowani zgłosili następujące uwagi:

- Restrukturyzacja zieleni: usunięcie starych, niebezpiecznych drzew i zastąpienie ich niskopiennymi klonami i rabatami z kolorowych bylin, siłownie na świeżym powietrzu, doposażenie placów zabaw i nasadzenie na nich wysokich drzew w celu ochrony dzieci przed słońcem.
- wprowadzenie terenów zieleni w miejscach, gdzie mogłyby być tereny przeznaczone pod zabudowę

- korekta wprowadzająca działkę budowlaną do planu
- Na ulicy Kwiatowej przed powstaniem nowej drogi była droga 24KDD, teraz na planie istnieje już nowa droga F2KDD, ale nadal pozostał na planie kawałek starego pasa, który nie został zaplanowany na drogę i został tam tylko dlatego, że nie zwrócono na to uwagi, a brany pod uwagę jest już nowy numer (taką informację dostałam na Gminie). Chciałabym się upewnić, że pas starej drogi 24KDD zostanie usunięty z planu.
- wprowadzenie działek pod zabudowę jednorodzinną w dzielnicy "Kąty"
- Na terenie gminy powinna być możliwość wybudowania domu z dachem płaskim w każdej lokalizacji- nie powinno być ograniczeń. Przy dzisiejszych anomaliach pogodowych: wichurach jest to bardzo bezpieczne rozwiązanie w budownictwie (brak pożyrywanych pokryć dachowych - ogromne koszty naprawy i brak firm do szybkiej naprawy lub stawki z kosmosu. Budynki z płaskimi dachami są ŁADNE. Plan ogólny powinien być przyjazny dla inwestora nie dla widzisz jakieś wizji utopijnej i nie praktycznej. O estetyce gminy decydują architekci projektując domy proporcjonalne i ładne zgodne z wytycznymi a zapis o dachach spadzistych nie gwarantuje, że dom będzie ładny. Architektura ma być ciekawa , a nie monotonna i nudna.
- Dot. zmiany przeznaczenia obszaru dzielnicy „Kąty” z terenów zielonych na tereny pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną.

W następnych dwóch pytaniach respondenci zostali poproszeni o wskazanie kolejno funkcji przestrzennych ich zdaniem najważniejszych dla rozwoju gminy oraz takich, które powinny być w jakimś stopniu ograniczone. Najwięcej ankietowanych, bo aż 30,6% jako najważniejszą funkcję przestrzenną niezbędną dla rozwoju gminy wymieniło mieszkalnictwo. Na drugim miejscu znalazły się usługi publiczne oraz tereny zieleni i rekreacji. Na poniższym wykresie przedstawiono odpowiedzi.

Jakie funkcje przestrzenne są – Pana/Pani zdaniem – najważniejsze dla rozwoju Gminy Kobiór?



W przypadku funkcji przestrzennych, które powinny zostać na terenie gminy ograniczone 40% osób wskazało przemysł i produkcję. 26,7% respondentów odpowiedziało, że nie ma na ten temat zdania. Szczegółowe odpowiedzi zaprezentowano na poniższym wykresie.

Jakie funkcje przestrzenne, Pana/Pani zdaniem, powinny być w jakimś stopniu ograniczone na terenie Gminy Kobiór?



Jak wynika z kolejnego pytania ponad połowa ankietowanych (62,5%) uważa, że obecny sposób zagospodarowania przestrzennego gminy nie odpowiada jej potrzebom. Wśród pozostałych 31,3% stwierdza, że sposób ten odpowiada jej potrzebom a 6,3% nie ma na ten temat zdania.



W dwóch ostatnich pytaniach ankiety respondenci oceniali, czy na terenie Gminy Kobiór brakuje obszarów przeznaczonych pod konkretne funkcje, a jeśli tak – to jakiego rodzaju. Ponad połowa ankietowanych (62,5%) uznała, że w gminie rzeczywiście brakuje takich terenów. Najczęściej wskazywano na niedobór gruntów pod zabudowę mieszkaniową, w tym komunalną oraz wielorodzinną. Zwracano również uwagę na brak terenów rekreacyjnych, takich jak siłownie plenerowe, skwery czy ścieżki rowerowe.



Celem zbierania uwag było poznanie opinii interesariuszy na temat sporządzanego planu ogólnego Gminy Kobiór.

Protokół zawiera 6 stron
Kobiór, dnia 5 września 2025 r.

WOJTA GMINY KOBIOR

mgr Marcin Ryś
.....
Podpis Wójta