

RAPORT PODSUMOWUJĄCY PRZEBIEG KONSULTACJI SPOŁECZNYCH PROJEKTU PLANU OGÓLNEGO GMINY ZABRODZIE

AKCEPTACJA:

Wójt Gminy Zabrodzie

WÓJT GMINY ZABRODZIE


Krzysztof Jezierski

RAPORT PODSUMOWUJĄCY PRZEBIEG KONSULTACJI SPOŁECZNYCH

Sporządzony na podstawie art. 8k ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.).

1. **Projekt:** Plan ogólny gminy Zabrodzie
2. **Przekazanie informacji o sposobie, miejscu i terminach prowadzenia konsultacji społecznych:**

Informacje o sposobie, miejscu i terminach prowadzenia konsultacji społecznych zostały ogłoszone poprzez:

- 1) publikację w prasie - w czasopiśmie nowywyszkowiak.pl z dnia 24 lipca 2026r.;
- 2) wywieszenie ogłoszenia w widocznym miejscu na tablicy informacyjnej w siedzibie Urzędu Gminy Zabrodzie oraz na tablicach informacyjnych na terenie całej gminy w dniach od 21 lipca 2026r. do 20 sierpnia 2026r.;
- 3) udostępnienie informacji na stronie internetowej Urzędu Gminy w Zabrodziu będącą jednocześnie Biuletynem Informacji Publicznej Gminy Zabrodzie (<https://samorząd.gov.pl/web/gmina-zabrodzie>) w dniu 21 lipca 2026r.;
- 4) przekazanie informacji Radnym i Sołtysom w dniu 31 lipca 2026r.;
- 5) udostępnienie informacji na profilu Urzędu gminy Zabrodzie na portalu facebook w dniu 21 lipca 2026r.

3. Przeprowadzone czynności:

W ramach konsultacji społecznych przeprowadzono następujące czynności:

- 1) W dniu 3 sierpnia 2026r. o godz. 17:00 zorganizowano stacjonarnie otwarte spotkanie konsultacyjne w Gminnym Centrum Kultury i Czytelnictwa w Zabrodziu, sala konferencyjna ul. Reymonta 2, 07-230 Zabrodzie wraz z połączeniem zdalnym. Miejsce spotkania było przystosowane do udziału szerokiego grona interesariuszy, w tym także osób ze szczególnymi potrzebami;
- 2) dyżur projektanta:
 - w dniu 4 sierpnia 2026r. w godzinach od 18:00 do 20:00 (dyżur odbył się do ostatniej przybyłej osoby tj. do godz. 23:35) w Gminnym Centrum Kultury i Czytelnictwa w Zabrodziu;
 - w dniu 11 sierpnia 2026r. w godzinach od 18:00 do 20:00 (dyżur odbył się do ostatniej przybyłej osoby tj. do godz. 22:00) w Gminnym Centrum Kultury i Czytelnictwa w Zabrodziu;

W dyżurach projektanta każdorazowo udział wzięły zespół projektowy pani Agata Watoła i pani Agata Waś oraz Inspektor ds. zagospodarowania przestrzennego gminy pani Natalia Klocko. Pozostali pracownicy, którzy wzięli udział w spotkaniach zostali wymienieni w protokołach z poszczególnych dyżurów;

- 3) w terminie od 24 lipca 2026r. do 20 sierpnia 2026r. umożliwiono składanie uwag do projektu planu;
 - 4) inne:-.
4. **Protokoły** z ww. czynności stanowią załączniki do niniejszego raportu.

5. **Dodatkowa forma komunikacji:** aby ułatwić zapoznanie się z dokumentem, od dnia 24 lipca 2026r. na stronie internetowej Portalu Mapowego gminy Zabrodzie (<https://zabrodzie.e-mapa.net/>) udostępniono w zakładce *Zagospodarowanie przestrzenne warstwy Plan Ogólny Gminy – PROJEKT* oraz *Plan Ogólny Gminy – PROJEKT – warstwy dodatkowe*, dzięki którym można było zapoznać się z ustaleniami projektu, a także wyszukać konkretną działkę lub adres mapowy.
6. **Zebrane uwagi:**
Zebrane uwagi złożone we wskazanym terminie przedstawione zostały w sporządzonym wykazie zgłoszonych uwag wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem. Wykaz stanowi załącznik do niniejszego raportu.
7. **Raport sporządziła:** Natalia Klocko.

Załączniki:

1. Zebrane uwagi:
 - 1.1 Wykaz zgłoszonych uwag wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem;
 - 1.2 Zanonimizowane pisma zawierające uwagi.
2. Protokoły z przeprowadzonych czynności:
 - 2.1 Protokół ze spotkania otwartego;
 - 2.2 Protokół z dyżuru projektanta 04.08.2026r.;
 - 2.3 Protokół z dyżuru projektanta 11.08.2026r.;
 - 2.4 Protokół ze zbierania uwag.

INSPEKTOR
ds. zagospodarowania przestrzennego
NKlocko
Natalia Klocko

PROTOKÓŁ Z CZYNNOŚCI W RAMACH KONSULTACJI SPOŁECZNYCH – SPOTKANIE OTWARTE

1. **Projekt:** Plan ogólny gminy Zabrodzie
2. **Rodzaj czynności:** spotkanie otwarte
3. **Termin:** 03.08.2026r. godz. 17:00
4. **Miejsce i sposób przeprowadzenia czynności:**

Spotkanie odbyło się stacjonarnie w Gminnym Centrum Kultury i Czytelnictwa w Zabrodziu (w sali konferencyjnej przy ul. Reymonta 2, 07-230 Zabrodzie) oraz za pomocą środków porozumiewania się na odległość (on-line) na platformie Zoom, z możliwością zadawania pytań i wyrażania opinii za pośrednictwem wiadomości tekstowych (czat on-line).

5. **Przedstawiciele Gminy:**
Pan Krzysztof Jezierski- Wójt Gminy Zabrodzie,
Pracownicy Wydziału Rozwoju Gminy: Jan Getka, Natalia Klocko
Zespół projektowy: Agata Watoła, Agata Waś

6. **Przebieg czynności:**

Spotkanie rozpoczął Wójt Gminy Zabrodzie Pan Krzysztof Jezierski, który przywitał wszystkich obecnych, a następnie przedstawił temat spotkania – Plan ogólny gminy Zabrodzie (POG). Na wstępie zauważył, że gmina Zabrodzie jest pierwszą gminą z Powiatu Wyszowskiego przedstawiającą projekt planu ogólnego. Zwrócił uwagę, że podczas sporządzania projektu natrafiono na szereg problemów, które rozwiązano również we współpracy z organami opiniującymi i uzgadniającymi projekt planu ogólnego. Podsumował etapy: pierwszy składania wniosków oraz drugi opiniowania i uzgadniania. Pan Krzysztof Jezierski jako Wójt zadeklarował również pełną gotowość do wsluchania się we wszystkie uwagi i jednocześnie podziękował mieszkańcom za zaangażowanie i udział w spotkaniu. Następnie odniósł się do spraw organizacyjnych, podkreślił możliwość zadawania pytań, zarówno podczas dyskusji jak i za pomocą czatu on-line. Przedstawił uczestniczących w spotkaniu pracowników Urzędu Gminy Zabrodzie:

- Pan Jan Getka – Naczelnik Wydziału Rozwoju Gminy
- Pani Natalia Klocko – Inspektor ds. zagospodarowania przestrzennego gminy
oraz zespół projektowy:

Pani Agata Watoła – główna projektantka

Pani Agata Waś – projektantka

i przekazał głos zespołowi projektowemu. Pani Agata Watoła po powitaniu obecnych przypomniała procedurę sporządzania projektu planu oraz przywołała ustawę i rozporządzenia które go determinują. Wyjaśniła na podstawie jakich danych ustalono m.in. zapotrzebowanie na nową zabudowę ZAP oraz w jaki sposób wyznaczono obszary uzupełnienia zabudowy OUZ oraz

jak obliczono bilans terenów – ZAP, chłonność terenów niezabudowanych, tereny obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Nadmienila, że etap, w którym obecnie znajdujemy się w procesie opracowywania planu ogólnego – ustawowe konsultacje społeczne – są odpowiednikiem dawnego wyłożenia. Następnie pani Agata Waś, przystąpiła do omówienia i prezentacji projektu planu ogólnego, elementów składowych Planu ogólnego – stref planistycznych oraz parametrów zabudowy, uwarunkowań przyrodniczo - kulturowych, infrastrukturalnych, przedstawienie uzasadnienia do planu ogólnego. Następnie głos zabrala pani Agata Watoła, która przedstawiła i poruszyła następujące kwestie:

- miejsce planu ogólnego w systemie planowania przestrzennego,
- wymagana zgodność planów miejscowych i decyzji o warunkach zabudowy z planem ogólnym,
- podstawowe różnice między studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego a planem ogólnym,
- plan ogólny wyłącznie jako zbiór danych przestrzennych,
- obszary uzupełnienia zabudowy w kontekście uzgodnienia z Wodami Polskimi,
- odmowy uzgodnień przez Wody Polskie oraz Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska,
- dane wyjściowe do sporządzenia planu ogólnego (mpzp obowiązujące, OUZ bazowe, tereny zabudowane),
- profile funkcjonalne podstawowe i dodatkowe stref planistycznych, parametry – szczegółowe założenia,
- bilans terenów – zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,
- plany miejscowe, decyzje o warunkach zabudowy - zachowanie w obecnym obrocie prawnym,
- materiały do projektu POG udostępnianie w ramach ustawowych konsultacji społecznych,
- portal mapowy (<https://zabrodzie.e-mapa.net/>),
- harmonogram ustawowych konsultacji społecznych.

Zwrócono się również z prośbą do właścicieli istniejących budynków zlokalizowanych na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, ujętych w szczególności w Bazie Danych Obiektów Topograficznych (BDOT10k), które w projekcie planu ogólnego zostały objęte strefą SO, o złożenie uwag do projektu planu ogólnego wraz z dokumentami potwierdzającymi legalność ich realizacji, np. pozwoleniem na budowę. Wyjaśniono, że przedłożenie takiej dokumentacji jest istotne ze względu na konieczność zweryfikowania statusu prawnego istniejących budynków, których ujęcie w strefie SJ zostało wyeliminowane na etapie uzgodnień projektu planu ogólnego z Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie. Zgromadzenie dokumentów umożliwi indywidualną analizę zgłoszonych przypadków i ocenę możliwości uwzględnienia przedmiotowych budynków w strefie SJ.

Następnie głos ponownie zabrał Wójt Gminy Zabrodzie, pan Krzysztof Jezierski. Poinformował o rozpoczęciu części spotkania przeznaczonej na pytania i dyskusję, po czym otworzył dyskusję z udziałem uczestników spotkania. Momentami głos zabierało więcej uczestników na raz, co uniemożliwiało wyłapanie treści, które osoby zabierające głos chciały przekazać. Podczas dyskusji poruszano następujące zagadnienia:

- 1) plan ogólny, a inne opracowania i dokumenty;
- 2) obszar uzupełnienia zabudowy;
- 3) strefy planistyczne w projekcie planu ogólnego i ich profile funkcjonalne;
- 4) wnioski składane do planu, opinie do projektu;
- 5) terminy, etapy i sposoby prowadzenia procedury.

Poniżej przytoczono zagadnienia wyartykułowane podczas dyskusji oraz głosy osób które te zagadnienia poruszyły:

- 1) poproszono o ponowne wyjaśnienie na czym polega różnica pomiędzy OUZ, a strefą planistyczną? Obrazowo przedstawiono i wyjaśniono różnice pomiędzy strefą planistyczną planu ogólnego, a obszarem uzupełnienia zabudowy OUZ;

- 2) zwrócono uwagę nt. miejscowości Słopsk, gdzie obniżenie poziomu wód gruntowych w wyniku działalności tamtejszych kopalni doprowadziło do braku możliwości działalności rolniczej. Przytoczona uwaga spowodowała wzmożoną dyskusję pomiędzy uczestnikami na sali;
- 3) wskazano, że w miejscowości Wysychy została wyznaczona strefa SJ wzdłuż ul. Bajkowej, gdzie część działek to nadal gospodarstwa rolne które działają. Projektantka wyjaśniła, że na podstawie przeprowadzonych analiz, stwierdzono, że wymienione obszary to grunty gospodarstw rolny w likwidacji lub w których działalność rolnicza została zaniechana. W dalszej części rozmowy ustalono, że uczestnik 6 jest rolnikiem i chce by jego teren był przeznaczony pod strefę SZ (zadeklarował, że złoży uwagę do projektu planu), a pozostali rolnicy nieobecni na spotkaniu, którzy wg Uczestnika 6 są nadal aktywni w omawianym rejonie, z tych gospodarstw rolnych które są aktywne złożą uwagi do projektu planu by przeznaczyć ich tereny pod strefę SZ;
- 4) wskazano, że w miejscowości Podgać znaczy obszar to strefa otwarta SO i zapytano z czego to wynika, jednocześnie zwracając uwagę, że blokuje to zabudowę. Zapytano również o to, czy wniosek do planu ogólnego coś zmieni. Projektantka przypomniała z prezentacji na wstępie zasady obliczania chłonności i bilansów terenu oraz sposób wyznaczania OUZ, potwierdziła, że na obecnym etapie procedowania planu ogólnego można składać uwagi do planu nie orzekając czy taka uwaga coś zmieni;
- 5) zapytano o złożone wnioski do planu ogólnego. Wyjaśniono, że wykaz rozpatrzonych wniosków do planu ogólnego wraz z uzasadnieniem znajduje się na stronie BIP urzędu gminy w zakładce Plan ogólny Gminy Zabrodzie w pkt Projekt Planu ogólnego Gminy Zabrodzie – konsultacje społeczne;
- 6) poszczególni uczestnicy wskazywali konkretne numery działek m.in. w Mościskach, w miejscowości Podgać okazując niezadowolenie w związku z opieszałością, wg opisujących, pracowników gminy w wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy. Wywiązała się dyskusja dotycząca ogromnego wzrostu ilości wniosków dot. decyzji o warunkach zabudowy, mocy przerobowych urzędu. Wójt wyjaśnił, jak urząd radzi sobie z zalewem takiej ilości spraw, przytaczając jednocześnie konkretne dane, tj. o ile wzrosła liczba składanych wniosków o warunki zabudowy: w 2022 r. było to 128 spraw, w 2023 r. 191 spraw, w 2024 r. 291 spraw, a w 2025 r. aż 1796 spraw;
- 7) ponownie zapytano o możliwość zmiany obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Wyjaśniono, że po uchwaleniu planu ogólnego będzie można zmieniać obowiązujące plany w oparciu o uchwalony i obowiązujący plan ogólny;
- 8) poruszono temat lasów i możliwości wystąpienia o zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne w planie ogólnym. Wyjaśniono, że w ramach procedury planu ogólnego ustawodawca nie przewidział występowania o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne oraz dodano, że o taką zgodę można występować w ramach opracowywanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego który po uchwaleniu planu ogólnego będzie musiał zachować zgodność z tym planem;
- 9) ponownie wskazano na strefy otwarte SO określone w planie ogólnym w miejscowościach Podgać, Płatków, Anastazew;
- 10) liczna grupa uczestników spotkania, w szczególności mieszkańców Mostówki zgłosiła sprzeciw wobec wyznaczenia strefy 19SP w omawianej lokalizacji. Uczestnicy wyrazili zdecydowany sprzeciw wobec możliwości lokalizowania na tym terenie działalności usługowej o charakterze uciążliwym, w tym działalności związanej z gospodarowaniem odpadami i obsługą pojazdów komunalnych, określanych przez uczestników jako „śmieciarki”. Podnoszono, że tego rodzaju zagospodarowanie może powodować uciążliwości dla mieszkańców, w szczególności w zakresie hałasu, wzmożonego ruchu pojazdów ciężarowych oraz potencjalnego oddziaływania na środowisko. Istotnym argumentem była również potrzeba ochrony Wydm Lucynowsko-

Mostowieckich, które bezpośrednio graniczą z obszarem objętym strefą 19SP. W odpowiedzi wyjaśniono, że zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zabrodzie przedmiotowy teren został przeznaczony pod tereny usługowo-produkcyjne (UP). Przyjęte w projekcie planu ogólnego przeznaczenie stanowi kontynuację kierunków zagospodarowania określonych w Studium. Wyznaczenie strefy gospodarczej oznaczonej symbolem SP uwzględnia również istniejący sposób zagospodarowania terenu, w tym funkcjonujący zakład produkcyjny Skwara oraz hurtownię kamienia. Podkreślono jednocześnie, że samo wyznaczenie strefy SP w planie ogólnym nie przesądza o możliwości realizacji dowolnego rodzaju działalności ani o dopuszczeniu konkretnego przedsięwzięcia. Szczegółowe ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu, rodzaju dopuszczalnej zabudowy oraz parametrów i wskaźników zagospodarowania będą określane na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub, w przypadkach przewidzianych przepisami, w postępowaniu dotyczącym ustalenia warunków zabudowy. Rozstrzygnięcia te będą musiały uwzględniać obowiązujące przepisy prawa oraz wymagania dotyczące zgodności z planem ogólnym;

- 11) w toku dalszej dyskusji uczestnicy spotkania zgłosili zdecydowany sprzeciw wobec wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ) na omawianym terenie. Wskazywali, że wyznaczenie tego obszaru może mieć istotne konsekwencje dla możliwości wydawania decyzji o warunkach zabudowy, a tym samym stwarzać podstawy do dalszego rozwoju zabudowy i zagospodarowania terenu bez uprzedniego kompleksowego rozstrzygnięcia istniejących konfliktów przestrzennych. Uczestnicy podnosili, że obecny sposób zagospodarowania i użytkowania terenu, w szczególności działalność prowadzona przez sąsiadujące przedsiębiorstwo, generuje uciążliwości i pozostaje – w ich ocenie – w konflikcie z funkcją mieszkaniową terenów sąsiednich oraz potrzebą ochrony walorów przyrodniczych tego obszaru. Zwracali również uwagę na rozbieżność pomiędzy faktycznym oddziaływaniem prowadzonej działalności, a oczekiwaniami mieszkańców dotyczącymi sposobu zagospodarowania ich otoczenia, w tym w kontekście dotychczas wydawanych decyzji o warunkach zabudowy. W związku z powyższym uczestnicy spotkania wskazywali na potrzebę weryfikacji wyznaczenia OUZ na tym terenie, podkreślając, że umożliwienie dalszego wydawania decyzji o warunkach zabudowy może pogłębić istniejący konflikt funkcjonalno-przestrzenny oraz utrudnić zapewnienie spójnego i uporządkowanego rozwoju tej części miejscowości. W ich ocenie dalsze przekształcenia zagospodarowania powinny uwzględniać zarówno uwarunkowania środowiskowe, jak i interesy mieszkańców terenów sąsiednich;
- 12) w międzyczasie wskazano, że działki w miejscowości Choszczowe znajdują się w obszarze uzupełnienia zabudowy, natomiast strefa określona to SO. Projektanta przekazała, że jest to błąd w projekcie który zostanie naprawiony na etapie konsultacji społecznych i tereny w OUZ zostaną określone pod strefę SJ zgodnie z intencją;
- 13) wrócono do tematu strefy 19SP pytając czy jest możliwość wprowadzenia ograniczeń dotyczących emisji hałasu. Przekazano, że z poziomu planu ogólnego nie możemy wprowadzić żadnych dodatkowych zasad czy też wytycznych co do tego jak sobie wyobrażamy daną przestrzeń. Tego typu rozwiązania można ustalić z poziomu planu miejscowego;
- 14) jeden z uczestników dyskusji dotyczącej strefy 19SP zaproponował złożenie wniosku o zmianę terenu 19SP na strefę rekreacji. Przekazano, że przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu na teren 19SP w miejscowości Mostówka pozwoli ograniczyć ewentualne zagrożenie związane z parkowaniem i obsługiwaniem śmieciarek;
- 15) zadano pytanie ile terenów jest przeznaczonych pod strefę zieleni i rekreacji SN. Projektantka przekazała informację, że pod strefę SN przeznaczona 0,7%, a następnie wyjaśniła jaki katalog terenów w profilu podstawowym i dodatkowym przewiduje się dla strefy SN oraz strefy SO zaznaczając, że pod strefę SO przeznaczono 66,3% obszaru gminy;

- 16) zapytano czy można przeznaczyć nowe tereny pod strefę SW. Udzielono informacji jak wcześniej, o zasadach obliczania chłonności i bilansów terenu oraz sposób wyznaczania OUZ oraz przypomniano, że na obecnym etapie procedowania planu ogólnego można składać uwagi do planu;
- 17) wskazano strefę SP w Lipinach i zapytano z czego wynika. Po udzieleniu informacji, że w obecnie obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zabrodzie teren ten przeznaczony jest pod tereny UP usługowo – produkcyjne i przeniesienie tych zapisów do planu ogólnego spowodowało, że pojawiła się tam strefa oznaczona jako SP strefa przemysłowa, wskazano by wykreślić strefę SP z tego obszaru;
- 18) zapytano czy na obszarze gminy Zabrodzie w ramach planu ogólnego przewiduje się realizację terenów pod fotowoltaikę. Wyjaśniono, że zgodnie z profilami dodatkowymi stref SU, SR, SO przewiduje się realizację elektrowni słonecznych, ale tylko w wybranych strefach, m.in. poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią, terenami Natura 2000;
- 19) ponownie mieszkańcy miejscowości Podgać wyrazili swoje niezadowolenie z projektu planu ogólnego oraz stref określonych dla ich miejscowości. Podnieśli o konieczności wykonania aktualności aktów planistycznych na terenie gminy raz na kadencję;
- 20) stwierdzono, że jeżeli plan ogólny zastępuje studium to dlaczego w planie ogólnym jest mniej terenów mieszkaniowych niż w studium. Ponownie przywołano ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzenia dotyczące ZAP, chłonności terenów niezabudowanych oraz OUZ, a także wskazano obliczenia z uzasadnienia do planu ogólnego Zabrodzie. Podkreślono, że na etapie konsultacji społecznych można składać uwagi do planu ogólnego;
- 21) uczestnicy z miejscowości Choszczowe zapytali dlaczego wzdłuż drogi nie ma zabudowy. Ponownie przytoczono obliczenia z uzasadnienia do planu ogólnego Zabrodzie dotyczące ZAP, chłonności, a także OUZ. Ponownie podkreślono o możliwości składania uwag na obecnym etapie konsultacji społecznych;
- 22) zapytano czy strefa SO blokuje w przyszłości zmianę takich stref na strefę pod zabudowę mieszkaniową. Przekazano, że z biegiem lat plan ogólny będzie podlegał zmianom, a rozwój gminy lub jego brak będzie wpływał na kształt kolejnych wersji planu ogólnego;
- 23) ponownie grupa uczestników (rolników) zapytała, czy jeśli są aktywnymi rolnikami i mają część gruntów w strefie SJ to czy mogą składać uwagi o zmianę tych terenów na strefę SZ. Podkreślono, że w takich przypadkach uprasza się o złożenie uwagi do projektu planu. W trakcie dyskusji dotyczącej rolników i ich gruntów padło pytanie czy w ramach strefy SJ można będzie zrealizować budynek inwentarski. Przekazano, że zgodnie z rozporządzeniem oddzielono zabudowę mieszkaniową która należy do strefy SJ lub SW od zabudowy zagrodowej, a zatem również budynków inwentarskich które z tą zabudową są związane;
- 24) W trakcie toczącej się dyskusji projektantka zaprezentowała uczestnikom spotkania portal mapowy dostępny na stronie <https://zabrodzie.e-mapa.net/> i zwróciła uwagę na jego funkcjonalność, między innymi możliwość wyszukiwania w nim terenów po adresie pocztowym lub działce.

W ramach prowadzonej dyskusji udzielono wyczerpujących odpowiedzi również na zagadnienia niezwiązane bezpośrednio z planem ogólnym, a pojawiające się zasadniczo przy każdej wypowiedzi tj. zachowanie w obecnym obrocie prawnym decyzji o warunkach zabudowy oraz planów miejscowych, możliwości składania wniosków o decyzje o warunkach zabudowy oraz sposób ich rozpatrywania przed uchwaleniem planu ogólnego wskazując jednocześnie, że szczegółowe informacje na temat indywidualnych działek uczestników spotkania będą przekazywane w ramach dyżurów projektanta. W trakcie toczącej się dyskusji pytania zadawali uczestnicy na czacie on-line, którym udzielono informacji w ramach prowadzonego spotkania. Poniżej wykaz pytań zadanych na czacie on-line:

- 1) Uczestnik 1 (pytanie zadane na czacie on-line): „Chciałabym się dowiedzieć, czy działka nadal jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego jako teren przeznaczony pod zabudowę letniskową i jednorodziną.”
- 2) Uczestnik 1 (pytanie zadane na czacie on-line): „Czy w przypadku, gdy ktoś chciałby realizować na tej działce usługi, możliwe byłoby uzyskanie warunków zabudowy dla funkcji usługowej, czy obowiązujący miejscowy plan wyklucza taką możliwość? „
- 3) Uczestnik 1 (pytanie zadane na czacie on-line): „Czy istnieje możliwość zmiany przeznaczenia niewielkich działek leśnych, położonych w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej i mediów, na cele budowlane. Jeśli tak, jaka jest procedura i jakie warunki należy spełnić?”
- 4) Uczestnik 2 (pytanie zadane na czacie on-line): „Dzień dobry, czy w dyskusji z Wodami Polski podnosili Państwo argument, że całkowity brak zgód (już teraz- nawet na terenach objętych MPZP) na udzielenie pozwoleń wodnoprawnych na lokalizowanie na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią nowych obiektów budowlanych, tj. budynki letniskowe wraz z infrastrukturą techniczną oraz gromadzenia ścieków na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią na terenie Młynarzy (w tym nawet na terenach, które są odpowiednio wysoko położone i nie są zalewane nawet w trakcie stanów powodziowych) prowadzi do marnotrawienia potencjału turystycznej miejscowości. Gmina zainwestowała w infrastrukturę- wyasfaltowane praktycznie wszystkie drogi, wodociągi, świątłowod. Wszystko to sprawia, że teren ten jest idealny do wypoczynku. A powódzie zdarzają się raz na jakiś czas i nie są zbyt uciążliwe (występują w okresie zimowym, wczesnowiosennym)- problem jest znany i zarówno ludność jak i władze lokalne i odpowiednie służby ratunkowe wiedzą jak reagować i zarządzać w sytuacji wystąpienia p”
- 5) Uczestnik 2 (pytanie zadane na czacie on-line): „Zakaz budowy na terenach, które są odpowiednio wysoko to marnotrawienie kapitału, który mógłby pracować na rzecz gminy Zabrodzie- korzyści podatkowe, wykorzystanie wybudowanej infrastruktury, wypoczywający ludzie wydają pieniądze w lokalnych sklepach, działkowicze budują domki, które wymagają konserwacji- wszystko to wspiera lokalną gospodarkę, generuje zapotrzebowanie na lokalne usługi budowlane.”
- 6) Uczestnik 3 (pytanie zadane na czacie on-line): „Czy mając działkę w strefie otwartej gdzie na sąsiednich działkach są już wydane WZ i pozwolenia na budowę, właśnie obok działki jest budowane przyłącze energetyczne, ruszają budowy, prawdopodobnie w krótkim czasie będą dookoła budynki, jest szansa na zmianę przeznaczenia na zabudowę jednorodziną? Co możemy zrobić? Jedynie złożyć wniosek o WZ na 5 lat? Czy mamy pewność że zostaną wydane WZ w takim przypadku? Czy możemy zgłosić uwagi do planu? 🙋 🤔 🤔 🤔 ”
- 7) Uczestnik 2 (pytanie zadane na czacie on-line): „Niestety muszę już uciekać- będę wdzięczny za odpowiedź na maila.”
- 8) Uczestnik 3 (pytanie zadane na czacie on-line): „Czy wnioski o WZ będą rozpatrywane niezależnie od planu ogólnego pod warunkiem że zastaną złożone przez 30 sierpnia czy pod warunkiem że zostanie w stosunku do nich wszczęte postępowanie przed 30 sierpnia?”

Spotkanie podsumował i zakończył Wójt, pan Krzysztof Jezierski, który przypomniał najważniejsze informacje proceduralne, w tym możliwość udziału w dyżurach projektanta oraz termin składania uwag do projektu planu.

Protokół sporządziła:
Natalia Klocko

INSPEKTOR
ds. zagospodarowania przestrzennego
NKlocko
Natalia Klocko

PROTOKÓŁ Z CZYNNOŚCI W RAMACH KONSULTACJI SPOŁECZNYCH – DYŻUR PROJEKTANTA

1. **Projekt:** Plan ogólny gminy Zabrodzie
2. **Rodzaj czynności:** dyżur projektanta
3. **Termin:** 04.08.2026r. godz. 18:00-20:00*

*przedłużono dyżur do godziny 23:35 tak by obsłużyć wszystkie obecne osoby

4. **Miejsce i sposób przeprowadzenia czynności:**

spotkanie w Gminnym Centrum Kultury i Czytelnictwa w Zabrodziu

5. **Przedstawiciele Gminy:** Jan Getka, Natalia Klocko,
Zespół projektowy: Agata Watoła, Agata Waś

6. **Przebieg czynności:**

Podczas dyżuru każdy z zainteresowanych miał możliwość bezpośredniej rozmowy z projektantem, zapoznania się z projektem planu ogólnego i uzyskania odpowiedzi na zadane pytania. Na dyżur zgłosiło się 41 Interesariuszy. Podczas dyżuru poinformowano każdego Interesariusza o możliwości złożenia uwagi do projektu planu w nieprzekraczalnym terminie do 20 sierpnia 2026r. .

Interesariusze poruszali następujące zagadnienia:

- sprawdzano pojedyncze działki interesariuszy (każdy z przybyłych na dyżur) w zależności od posiadanych działek od 1 do kilkunastu działek w zakresie możliwości realizacji budynku mieszkalnego na działce,

- sprawdzano działki interesariuszy pod jaką strefę są przeznaczone w planie ogólnym oraz czy znajdują się w obszarze uzupełnienia zabudowy.

Każdemu interesariuszowi przekazano jakie strefy planistyczne zostały wyznaczone w projekcie Planu ogólnego dla wskazanego przez uczestnika terenu/działki, podano parametry oraz wskazano profile funkcjonalne dla omawianych stref planistycznych. Wyjaśniono, jaką rolę pełnią omawiane strefy oraz parametry przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy, oraz czym jest obszar uzupełnienia zabudowy, a także jaka jest jego rola przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy.

- czynni rolnicy zainteresowani byli powiększeniem strefy SZ, w głąb stref otwartych lub w miejsce wyznaczonej strefy SJ, a także o powiększenie lub określenie strefy produkcji rolniczej SR na obszarze działek będących ich własnością,

Każdemu interesariuszowi przekazano informacje dotyczące wskaźników i parametrów dotyczących wybranych stref planistycznych jak i informacji dotyczących profili podstawowych i dodatkowych dla danej strefy.

- pytano o procedurę otrzymania decyzji o warunkach zabudowy po uchwaleniu Planu ogólnego, a także pytano o wpływ Planu ogólnego na pozyskane wcześniej warunki zabudowy.

Szczegółowo przedstawiono zasady wydawania decyzji o warunkach zabudowy po uchwaleniu Planu ogólnego, a także informowano, że ustalenia projektu Planu ogólnego nie wpłyną negatywnie na warunki otrzymane w decyzji wydanej.

- sprawdzano i pytano czy należy wykonywać jakieś dodatkowe czynności w celu utrzymania na podanym terenie strefy planistycznej.

Wyjaśniano, że jeżeli danemu uczestnikowi który wskazał działkę odpowiadają obecne ustalenia projektu Planu ogólnego to nie ma potrzeby składania uwag i że należy czekać aż projekt Planu ogólnego zostanie uchwalony. Informowano również o możliwości składania uwag w przypadku gdy Interesariusz kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie Planu ogólnego w nieprzekraczalnym terminie do 20 sierpnia 2026r.

- pytano o proces zabudowy działek w strefach np. SJ, SU, SZ po uchwaleniu projektu Planu ogólnego.

Wyjaśniano, po uprzednim sprawdzeniu czy dana działka znajduje się w obszarze uzupełnienia zabudowy OUZ, że po uchwaleniu planu ogólnego będzie możliwość:

- wystąpienia z wnioskiem o decyzję o warunkach zabudowy – działka znajdowała się w OUZ
- dla działek poza OUZ:

- wystąpienia z projektem celem opracowania Zintegrowanego planu Inwestycyjnego ZPI lub
- wystąpienia z wnioskiem o opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla tego terenu.

- pytano czy Plan ogólny będzie miał wpływ na obecnie obowiązujące miejscowe plany oraz czy ustalenia Planu ogólnego muszą być zgodne z planem miejscowym.

Wyjaśniono procedurę zmiany planu miejscowego oraz w jaki sposób ustalenia planów miejscowych brane były pod uwagę podczas sporządzania Planu ogólnego.

- pytano o możliwość „odlesienia” działek, pytano na jakim etapie można to zrobić i czy Plan ogólny to dopuszcza.

Wyjaśniono procedurę opracowania Planu ogólnego zaznaczając, że wystąpienie o zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne jest przewidziane na etapie opracowywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i jednocześnie przedstawiono procedurę związaną z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego i uzyskiwaniem zgód na zmianę przeznaczenia. Podkreślono, że w ramach opracowywania projektu Planu ogólnego nie ma możliwości uzyskania zgód na zmianę przeznaczenia.

Protokół sporządziła:
Natalia Klocko

PROTOKÓŁ Z CZYNNOŚCI W RAMACH KONSULTACJI SPOŁECZNYCH – DYŻUR PROJEKTANTA

1. **Projekt:** Plan ogólny gminy Zabrodzie

2. **Rodzaj czynności:** dyżur projektanta

3. **Termin:** 11.08.2026r. godz. 18:00-20:00*

*przedłużono dyżur do godziny 22:00 tak by obsłużyć wszystkie obecne osoby

4. **Miejsce i sposób przeprowadzenia czynności:**

spotkanie w Gminnym Centrum Kultury i Czytelnictwa w Zabrodziu

5. **Przedstawiciele Gminy:** Natalia Klocko, Agnieszka Rófkowska-Dzięcioł, Zbigniew Gzowski

Zespół projektowy: Agata Watoła, Agata Waś

6. **Przebieg czynności:**

Podczas dyżuru każdy z zainteresowanych miał możliwość bezpośredniej rozmowy z projektantem, zapoznania się z projektem planu ogólnego i uzyskania odpowiedzi na zadane pytania. Na dyżur zgłosiło się 37 Interesariuszy. Podczas dyżuru poinformowano każdego Interesariusza o możliwości złożenia uwagi do projektu planu w nieprzekraczalnym terminie do 20 sierpnia 2026r.

Interesariusze poruszali następujące zagadnienia:

- sprawdzano pojedyncze działki interesariuszy (każdy z przybyłych na dyżur) w zależności od posiadanych działek od 1 do kilkunastu działek w zakresie możliwości realizacji budynku mieszkalnego na działce,

- sprawdzano działki interesariuszy pod jaką strefę są przeznaczone w planie ogólnym oraz czy znajdują się w obszarze uzupełnienia zabudowy.

Każdemu interesariuszowi przekazano jakie strefy planistyczne zostały wyznaczone w projekcie Planu ogólnego dla wskazanego przez uczestnika terenu/działki, podano parametry oraz wskazano profile funkcjonalne dla omawianych stref planistycznych. Wyjaśniono, jaką rolę pełnią omawiane strefy oraz parametry przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy, oraz czym jest obszar uzupełnienia zabudowy, a także jaka jest jego rola przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy.

- pytano o możliwość „odlesienia” działek, pytano na jakim etapie można to zrobić i czy Plan ogólny to dopuszcza. Zwracano uwagę by „uwolnić” lasy i przeznaczyć je w planie ogólnym pod strefę SJ.

Wyjaśniono procedurę opracowania Planu ogólnego zaznaczając, że wystąpienie o zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne jest przewidziane na etapie opracowywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i jednocześnie przedstawiono procedurę związaną z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego i uzyskiwaniem zgód na zmianę przeznaczenia. Podkreślono, że w ramach opracowywania projektu Planu ogólnego nie ma możliwości uzyskania zgód na zmianę przeznaczenia.

- zwracano uwagę by część stref SJ czy SZ przeznaczyć pod strefy np. SU, strefę SO przeznaczyć pod strefę SN,

Przekazano informację, że prośby i uwagi na dyżurze projektanta nie stanowią uwagi złożonej do projektu Planu ogólnego i poinformowano na jakim formularzu (kserokopie do pobrania ze stolika na dyżurze) należy złożyć uwagi do projektu Planu ogólnego w nieprzekraczalnym terminie do 20 sierpnia 2026r.

- pytano o możliwość realizacji drogi, mimo braku przeznaczenia danej drogi (drogi wewnętrzne) w strefie SK.

Wyjaśniono, że w ramach każdej strefy w profilu podstawowym znajduje się teren komunikacji, natomiast zgodnie z przepisami dla strefy komunikacji SK przewidziano teren dróg klasy zbiorczej lub wyższej rangą. W związku z tym na kolejnych etapach (miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego czy decyzje o warunkach zabudowy) będzie możliwość realizacji drogi wewnętrznej dla wskazanego terenu,

- dla strefy 19SP wskazano by możliwa była realizacja wyłącznie usług nieuciążliwych; istniejąca działalność bez rozszerzania profilu działalności

Przekazano informację dla danej strefy (co jest przewidziane w ramach profilu podstawowego i dodatkowego dla tej strefy oraz jakie wskaźniki i parametry zostały określone dla niej), poinformowano również o możliwości składania uwag do Projektu planu ogólnego w nieprzekraczalnym terminie do 20 sierpnia.

- pytano o możliwość zabudowy na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią oraz przyczynę zmiany stref z SJ na SO na tych obszarach.

Poinformowano o etapie opiniowania i uzgadniania gdzie w toku uzgodnień z Wodami Polskimi część terenów dotychczas przeznaczona pod strefę SJ oraz w obszarze uzupełnienia zabudowy została wyłączona z OUZ a strefa została zmieniona na strefę otwartą SO.

- pytano o procedurę otrzymania decyzji o warunkach zabudowy po uchwaleniu Planu ogólnego, a także pytano o wpływ Planu ogólnego na pozyskane wcześniej warunki zabudowy.

Szczegółowo przedstawiono zasady wydawania decyzji o warunkach zabudowy po uchwaleniu Planu ogólnego, a także informowano, że ustalenia projektu Planu ogólnego nie wpłyną negatywnie na warunki otrzymane w decyzji wydanej.

- sprawdzano i pytano czy należy wykonywać jakieś dodatkowe czynności w celu utrzymania na podanym terenie strefy planistycznej.

Wyjaśniano, że jeżeli danemu uczestnikowi który wskazał działkę odpowiadają obecne ustalenia projektu Planu ogólnego to nie ma potrzeby składania uwag i że należy czekać aż projekt Planu ogólnego zostanie uchwalony. Informowano również o możliwości składania uwag w przypadku gdy Interesariusz kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie Planu ogólnego w nieprzekraczalnym terminie do 20 sierpnia 2026r.

— pytano o proces zabudowy działek w strefach np. SJ, SU, SP, SZ po uchwaleniu projektu Planu ogólnego.

Wyjaśniano, po uprzednim sprawdzeniu czy dana działka znajduje się w obszarze uzupełnienia zabudowy OUZ, że po uchwaleniu planu ogólnego będzie możliwość:

- wystąpienia z wnioskiem o decyzję o warunkach zabudowy – działka znajdowała się w OUZ
- dla działek poza OUZ:
 - wystąpienia z projektem celem opracowania Zintegrowanego planu Inwestycyjnego ZPI lub
 - wystąpienia z wnioskiem o opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla tego terenu.

— pytano czy Plan ogólny będzie miał wpływ na obecnie obowiązujące miejscowe plany oraz czy ustalenia Planu ogólnego muszą być zgodne z planem miejscowym.

Wyjaśniono procedurę zmiany planu miejscowego oraz w jaki sposób ustalenia planów miejscowych brane były pod uwagę podczas sporządzania Planu ogólnego.

Protokół sporządziła:

Natalia Klocko

INSPEKTOR
ds. zagospodarowania przestrzennego

NKlocko
Natalia Klocko

PROTOKÓŁ Z CZYNNOŚCI W RAMACH KONSULTACJI SPOŁECZNYCH – ZBIERANIE UWAG

1. **Projekt:** Plan ogólny gminy Zabrodzie
2. **Termin:** od 24 lipca 2026r. do 20 sierpnia 2026r.
3. **Ilość złożonych pism w wyznaczonym terminie:** 340, które dotyczyły co najmniej 707 działek. Część uwag odnosiła się do ogólnych założeń projektowych lub obejmowała całe obrębby, wobec czego nie oszacowano dla nich liczby działek.
4. **Wykaz uwag stanowi osobną tabelę.**
5. **Raport sporządziła:** Natalia Klocko

INSPEKTOR
ds. zagospodarowania przestrzennego

NKlocko
Natalia Klocko

