

Protokół ze spotkania otwartego poprzedzonego prezentacją projektu aktu planowania przestrzennego

Protokół sporządzono 25 maja 2026 r. w sali narad (I piętro) w siedzibie Urzędu Miejskiego w Zwoleniu, Plac Kochanowskiego 1, 26-700 Zwoleń, przez Katarzynę Bazyłko, asystentkę głównego projektanta planu.

Na podstawie art. 13i ustęp 3 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) w dniach od 15 maja 2026 r. do 15 czerwca 2026 r. prowadzone są konsultacje społeczne procedowanego planu ogólnego miasta i gminy Zwoleń. Dnia 15 maja 2026 r. w gazecie „Echo dnia” ukazało się ogłoszenie o rozpoczęciu konsultacji społecznych projektu planu ogólnego miasta i gminy Zwoleń wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. O rozpoczęciu konsultacji społecznych projektu planu ogólnego miasta i gminy Zwoleń wraz z prognozą oddziaływania na środowisko mieszkańcy poinformowani zostali także poprzez obwieszczenie z dnia 8 maja 2026 r.

W ramach konsultacji społecznych, 25 maja 2026 r. w sali narad (I piętro) w siedzibie Urzędu Miejskiego w Zwoleniu, Plac Kochanowskiego 1, 26-700 Zwoleń, w godz. od 16:00 do 17:00, **odbyło się spotkanie otwarte poprzedzone prezentacją projektu aktu planowania przestrzennego wraz z dyskusją publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.**

I. Głos w dyskusji zabrali.

1) przedstawiciele Urzędu Miejskiego w Zwoleniu:

Pan Arkadiusz Sulima – Burmistrz Zwolenia,

Pan Grzegorz Molendowski – Zastępca Burmistrza,

Pan Piotr Wajs – Kierownik Referatu Rozwoju Gospodarczego,

Pani Ewelina Wieczerzyńska – Podinspektor,

Pani Monika Karasińska – Samodzielny referent;

2) przedstawiciele Wykonawcy:

Pani Hanna Czajkowska – główny projektant,

Pani Katarzyna Bazyłko – asystentka głównego projektanta,

Zagadnienia poruszone w trakcie spotkania otwartego

Na wstępie p. Burmistrz przywitał przybyłych mieszkańców oraz przedstawił Wykonawców planu ogólnego. Poinformował także o etapach procedury, które już zostały zakończone. Przypomniał, że czas na wnioski do projektu już minął i dzisiejsze spotkanie związane jest z trwającymi konsultacjami społecznymi projektu planu ogólnego miasta i gminy Zwolen. Podkreślił, że jest to czas na składanie uwag. Pan Burmistrz poinformował także, że przedstawiony projekt przed wystąpieniem o opinie i uzgodnienia był konsultowany z Radnymi. Sporządzony został zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Na koniec przedstawił plan spotkania. Wskazał, że obecnie trwa spotkanie otwarte i jeśli ktoś ma ogólne pytania będzie mógł je zadać. Natomiast pytania dotyczące poszczególnych działek będzie można przedstawić podczas działania punktu konsultacyjnego.

Następnie głos zabrała p. Hanna Czajkowska – główny projektant. Na wstępie przedstawiła główne założenia Reformy, której jednym z celów jest walka z chaosem przestrzennym i „rozlewaniem się” miast. Podkreśliła, że miasto i gmina Zwolen jest w całości pokryta obowiązującymi planami miejscowymi, które będą obowiązywać w dalszym ciągu po uchwaleniu planu ogólnego. Zwróciła szczególną uwagę na zagadnienia dotyczące bilansowania. Wskazała, że dane dotyczące prognozowanej ilości mieszkańców udostępnione zostały przez Główny Urząd Statystyczny i to one stanowią podstawę do wyliczenia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową. Poinformowała także zebranych mieszkańców, że zgodnie z decyzją p. Burmistrza pozostawiono rezerwę obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ) na etap konsultacji społecznych. Przypomniała, że rozpatrzenie uwag musi być zrobione zgodnie z przepisami prawa. Poinformowała także zebranych, że jeśli ktoś ma problem ze sformułowaniem treści uwagi może podejść i skonsultować się w trakcie działania punktu konsultacyjnego.

W dalszej części przy pomocy prezentacji multimedialnej przedstawiono aktualny stan prac nad Planem Ogólnym. Podkreślono, że przedstawiony projekt uzyskał wymagane uzgodnienia oraz wskazano zakres zmian wynikających m.in. z uzgodnień z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska. Wyjaśniono, że spotkanie związane jest z przeprowadzaniem konsultacji społecznych, które trwają od 15 maja 2026 r. do 15 czerwca 2026 r. Zebrani zostali poinformowani, że zgodnie z obwieszczeniem o rozpoczęciu konsultacji społecznych mają prawo do składania uwag. Uwagi mogą być składane do dnia 15 czerwca 2026 r. w formie określonej w obwieszczeniu. Podkreślono, że rozstrzygnięcie uwag nie podlega zaskarżeniu do sądu administracyjnego zgodnie z art. 81 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538). Podkreślono także, że spotkanie ma na celu omówienie planowanych zmian i każdy z obecnych może zabrać w nim głos.

Wyjaśniono także system planowania przestrzennego na poziomie lokalnym – jaki jest obecnie oraz jak będzie wyglądał po przyjęciu planu ogólnego. Podkreślono raz jeszcze, że obowiązujące plany

miejscowe pozostają aktualne. Natomiast nowe plany miejscowe bądź zmiany obecnych będą musiały być zgodne z planem ogólnym.

W dalszej części omówiono formę planu ogólnego oraz przedstawiono poszczególne strefy planistyczne, które wynikają z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zaprezentowano podstawowe informacje o projekcie planu ogólnego miasta i gminy Zwoleń oraz przedstawiono sposób w jaki należy otwierać plik GML, który zawiera ustalenia planu. Wskazano także przykładowe sposoby zagospodarowania w strefie otwartej oraz przykładowe inwestycje jakie mogą powstać w strefie produkcji rolniczej.

W ostatniej części prezentacji omówiono formularz, za pomocą którego można złożyć uwagę do procedowanego aktu planowania przestrzennego. Podkreślono także, że każde pismo złożone po terminie określonym w obwieszczeniu, ze względów formalnych, nie będzie podlegać rozstrzygnięciu.

W trakcie spotkania otwartego poruszono następujące kwestie:

Uczestnik dyskusji 1: Zadano pytanie czy istnieje wymóg prawny do uchwalenia planu miejscowego. Czy został określony czas w którym musi zostać uchwalony.

Odpowiedź: Poinformowano, że nie ma ogólnego obowiązku nakazującego gminie uchwalenie planu miejscowego. Zgodnie z art. 14 ust. 4 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzania planu miejscowego podejmuje rada gminy: z własnej inicjatywy, na wniosek burmistrza lub w wyniku zgłoszenia w ramach obywatelskiej inicjatywy uchwałodawczej. Wyjaśniono, że określony jest natomiast czas w którym plan ogólny musi zostać uchwalony tj. data 31 sierpnia 2026 r.

Uczestnik dyskusji 1: Wskazano, że zgodnie z zapisami aktualnie obowiązującego planu miejscowego są obszary, na którym można lokalizować zabudowę, natomiast plan ogólny tego nie zapewnia. Zapytano czy do czasu uchwalenia nowego planu miejscowego zapisy obowiązującego dokumentu pozostaną bez zmian.

Odpowiedź: Podkreślono, że aktualnie obowiązujące plany miejscowe pozostają bez zmian. Po uchwaleniu planu ogólnego będą w dalszym ciągu obowiązywać. Poinformowano, że strefy związane z funkcją mieszkaniową były wyznaczane przede wszystkim na obszarach planu miejscowego dopuszczającego realizację funkcji mieszkaniowej, w obszarach uzupełnienia zabudowy oraz tam gdzie aktualnie zlokalizowana jest funkcja mieszkaniowa. Poruszono także kwestię części obszarów dopuszczających funkcję mieszkaniową. Wskazano przykładowo północny pas zabudowy zlokalizowany w Strykowicach Górnych, dla którego w planie miejscowym istnieje zapis dopuszczający lokalizację budynku mieszkalnego jednorodzinnego dla właściciela nieruchomości.

W projekcie planu ogólnego wskazano strefy z funkcją mieszkaniową (SZ i SJ) na podstawie aktualnego zagospodarowania (użytek B i Br) oraz przy pomocy obszaru uzupełnienia zabudowy. Pozostały miejsca położone w obszarze gleb wysokich klas bonitacyjnych, które nie spełniały warunków określonych m.in. w §1 ust. 6 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729). W związku z brakiem możliwości poszerzenia tam obszaru uzupełnienia zabudowy projekt planu ogólnego wskazuje strefę usługową (SU). Podkreślono, że osoby spełniające dopuszczenie w planie miejscowym w dalszym ciągu będą mogły z niego skorzystać.

Pan Arkadiusz Sulima podkreślił, że gmina posiadając plan miejscowy dla całego obszaru jest w dobrej sytuacji. Jeśli nie uda się uchwalić planu ogólnego do końca sierpnia w dalszym ciągu będzie obowiązujący plan miejscowy, który stanowi podstawę do uzyskania pozwolenia na budowę. Poinformował także, że obszary przyszłych zmian planu miejscowego będą podlegały szczegółowej analizie tak aby nie pogorszyć aktualnie istniejących zapisów.

Pani Hanna Czajkowska podkreśliła, że obszary przyszłych prac planistycznych powinny być wyznaczane na podstawie wniosków mieszkańców oraz po stwierdzeniu zgodności z polityką przestrzenną.

Uczestnik dyskusji 1: Zapytano czy plan miejscowy można zmieniać częściowo.

Odpowiedź: Poinformowano, że przyszłe plany miejscowe mogą być sporządzane dla poszczególnych działek bądź ich fragmentów.

Pan Arkadiusz Sulima podkreślił, że plan ogólny daje podstawę do częściowych zmian obowiązujących planów miejscowych. Poinformował także mieszkańców, że projekt był opiniowany i uzgadniany z wieloma organami. Wskazał na powtórne uzgadnianie z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska oraz Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie. Poinformował, że opiniowanie z Konserwatorem Zabytków wymagało trzykrotnego wystąpienia. Przypomniął mieszkańcom o zmianie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, która została uchylona po długiej procedurze odwoławczej w Sądzie. Podkreślił, że rozstrzygnięcie uwag będzie sporządzone zgodnie z przepisami prawa. Zachęcił także mieszkańców do zadawania kolejnych pytań.

Uczestnik dyskusji 1: Zapytano czy w ramach strefy infrastrukturalnej (SI) można budować dom mieszkalny.

Odpowiedź: Poinformowano, że profil funkcjonalny strefy infrastrukturalnej nie dopuszcza możliwości lokalizowania zabudowy o funkcji mieszkaniowej.

Uczestnik dyskusji 2: Analizując prezentację oraz uzbrojenie terenów, w tym poniesione koszty m.in. na budowę wodociągów, można zauważyć, że w projekcie planu pojawiają się miejsca z wskazaniem strefy SZ. Natomiast są zastrzeżenia do części miejsc, gdzie wprowadzono obszary uzupełnienia zabudowy (OUZ) bez istniejącego uzbrojenia.

Odpowiedź: Poinformowano, że zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) „Kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie gminnych aktów planowania przestrzennego, z wyjątkiem morskich wód wewnętrznych, morza terytorialnego i wyłącznej strefy ekonomicznej oraz terenów zamkniętych ustalonych przez organ inny niż minister właściwy do spraw transportu, należy do zadań własnych gminy”. Wskazując obszary uzupełnienia zabudowy skorzystano z władztwa planistycznego gminy.

Uczestnik dyskusji 2: Gmina poniosła koszty m.in. na uzbrojenie obszaru w infrastrukturę techniczną i eliminuje się te tereny z możliwości zabudowy. Są natomiast wskazane strefy, które nie mają wybudowanej infrastruktury.

Odpowiedź: Poinformowano, że jeśli w obowiązującym planie miejscowym jest wskazany teren MN (pokazano przykładowy obszar w Strykowicach Górnych zlokalizowany przy granicy lasu) projekt planu ogólnego wskazuje dla niego strefę SJ. Poproszono o wskazanie obszaru o którym jest mowa albo o podejście po zakończonym spotkaniu otwartym do punktu konsultacyjnego aby wyjaśnić wątpliwości.

Uczestnik dyskusji 2: Zapytano czy gmina decyduje gdzie będzie wprowadzona nowa zabudowa. Zapytano czy można złożyć pismo o tereny, gdzie poniesiono już potężne nakłady pieniężne.

Pan Arkadiusz Sulima poinformował, że miejscem gdzie jest największy ruch budowlany jest miasto. Przypomniał, że poszerzenia obszarów uzupełnienia zabudowy konsultowane były na spotkaniu z Radnymi przed wystąpieniem o opinie i uzgodnienia.

Uczestnik dyskusji 2: Poinformowano, że projekcie planu są małe obszary, które wpływają na bilans.

Pan Grzegorz Molendowski wyjaśnił, że przy kształtowaniu obszarów uzupełnienia zabudowy brane były pod uwagę wnioski mieszkańców jak i Urzędu Miejskiego. Nie we wszystkich miejscach, z poszanowaniem przepisów prawa i sporządzonego bilansu, można było wskazać strefy SJ lub SZ. Poinformował o wskazanych strefach infrastrukturalnych, zlokalizowanych w pobliżu planowanych inwestycji drogowych, jako przyszłych terenach inwestycyjnych Gminy.

Uczestnik dyskusji 2: Poinformowano, że publicznie nie zostaną wskazane tereny, których dotyczy dyskusja. Stwierdzono, że w gminie jest plan miejscowy. Nie ma problemu z występowaniem o pozwolenie na budowę. Nie trzeba się martwić tak jak w innych gminach.

Pan Grzegorz Molendowski poinformował, że przy zmianach planu miejscowego muszą być brane pod uwagę zapisy planu ogólnego.

Uczestnik dyskusji 2: Zapytano czy można wystąpić z zapytaniem.

Pan Arkadiusz Sulima poinformował, że warto zadawać pytania bo jest to na nie czas.

Uczestnik dyskusji 3: Zapytano o ul. Długą w mieście Zwolen. Wyjaśniono, że wzdłuż ulicy powstają nowe zabudowania i zapytano czemu nie jest to uwzględnione w projekcie.

Odpowiedź: Poinformowano, że wzdłuż ulicy Długiej wskazano strefy SJ dla obszarów wskazanych w planie miejscowym dopuszczających realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla obszarów istniejącej zabudowy mieszkaniowej oraz wskazano pas zabudowy przy użyciu obszaru uzupełnienia zabudowy dla działek, dla których złożono wnioski w toku procedury.

Uczestnik dyskusji 3: Zapytano dlaczego strefa 10SP nie jest wyrównana z przedsiębiorstwem zlokalizowanym po północnej stronie ul. Długiej.

Odpowiedź: Poinformowano, że zakres strefy 10SP po południowej stronie ul Długiej pokrywa się z obszarem PU wskazanym w obowiązującym planie miejscowym. Wyjaśniono, że nie złożono wniosków na stosownym etapie procedury dotyczących poszerzenia obszarów produkcyjno-usługowych.

Uczestnik dyskusji 4: Zapytano czy jak wniesie się pismo z uwagami to zostaną one uwzględnione czy nie.

Odpowiedź: Poinformowano, że uwagi rozstrzyga p. Burmistrz w poszanowaniu przepisów prawa oraz zgodnie z prowadzoną polityką przestrzenną gminy.

Uczestnik dyskusji 2: Zwrócono uwagę na wyłożony projekt obwodnicy drogi krajowej DK79. Wyrażono żal, że nie ma w nim zaprojektowanych zjazdów. Obecnie dom jest wybudowany i nie ma zjazdu z drogi. Pojawia się natomiast informacje o tym, że były w tej sprawie prowadzone konsultacje.

Uczestnik dyskusji 1: Wskazano, że dopiero teraz mieszkańcy mogą zobaczyć projekt planu ogólnego oraz poproszono o wyrozumiałość. Mieszkańcy wcześniej myśleli, że mając plan miejscowy mogą być spokojni o swoje działki.

Pan Arkadiusz Sulima poinformował, że do 15 czerwca jest czas na składani uwag.

Uczestnik dyskusji 5: Zadano pytanie o Sycynę Kolonię Północną. Zapytano czym się sugerowano, że wieś została pominięta.

Odpowiedź: Poinformowano, że pozostało ok. 7 ha obszaru uzupełnienia zabudowy możliwego do wskazania poszerzeń. Wyjaśniono, że podstawą do wprowadzenia zmian są pisma z uwagami.

Uczestnik dyskusji 5: Zapytano także o Jasieniec Kolonię, która w podobny sposób została pominięta. Zapytano o powody pominięcia. Podkreślono, że miejscowość Wacławów ma wskazany pas strefy SZ w miejscach gdzie jest pusto i nie ma zabudowań. Zapytano czy nie jest to przeoczenie.

Odpowiedź: Poinformowano, że miejscowość Wacławów ma wskazaną strefę SZ wzdłuż drogi w związku z terenem koncentracji zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej (MR) wskazanej w obowiązującym planie miejscowym. Wyjaśniono także, że miejscowość Jasieniec Kolonia ma wskazane strefy SZ i SJ dla obszarów, na których zlokalizowana jest funkcja mieszkaniowa. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729) określa jakie zasady muszą być spełnione aby powstał obszar uzupełnienia zabudowy. Aktualnie istniejąca tam zabudowa nie spełnia ww. wymogów w związku z tym obszar uzupełnienia zabudowy tam nie powstał.

Pan Grzegorz Molendowski poinformował, że pozwolenia na budowę uzyskuje się na podstawie obowiązującego planu miejscowego. Plan ogólny stanowi podstawę do sporządzenia planów miejscowych bądź ich zmian. Jeśli mieszkaniec chce się wybudować uzyskuje wypis i wyrys z planu miejscowego. Jeśli zamierzenie budowlane jest zgodne z obowiązującym planem miejscowym uzyskuje pozwolenie na budowę. Podkreślił, że po uchwaleniu planu ogólnego dla mieszkańców nic się nie zmieni. Zmiana nastąpi dopiero w momencie uchwalenia zmiany planu miejscowego.

Pan Arkadiusz Sulima zachęcił do składania uwag.

Uczestnik dyskusji 6: Zapytano, czy jeśli jest współwłasność to czy dwie osoby muszą składać pismo z uwagą.

Odpowiedź: Poinformowano, że wystarczy jedno pismo.

Uczestnik dyskusji 2: Poinformował, że mając plan miejscowy, był spokojny. Stwierdził, że ciężko jest uwierzyć, że można zmieniać coś co jest w planie miejscowym. Zapytano czy jeszcze jest możliwość dokonania zmian.

Pan Grzegorz Molendowski poinformował o terminie w którym można składać uwagi. Podkreślił także, że na spotkaniu są Projektanci z którymi można porozmawiać.

Pani Hanna Czajkowska poinformowała mieszkańców, że Gminna Komisja Architektoniczno-Urbanistyczna zwracała uwagę na konieczność dokonania rewizji ustaleń obowiązującego planu miejscowego. Podkreśliła, że zgodnie z decyzją Urzędu podtrzymano wskaźniki urbanistyczne bez ich zaostreżania. Przypomniała także główne założenia reformy planistycznej na podstawie której sporządzane są plany ogólne. Zaprosiła także mieszkańców do zadawania indywidualnych pytań w trakcie trwania punktu konsultacyjnego.

Na spotkaniu otwartym w ramach konsultacji społecznych projektu planu ogólnego miasta i gminy Zwolen o godzinie 16:00 zjawilo się 65 zainteresowanych osób (ponadto pięciu przedstawicieli Urzędu Miejskiego w Zwoleniu oraz dwóch przedstawicieli Wykonawcy dokumentu).

Zwoleń, dnia 25.05.2026 r.

Kataryna Dączyńska

(podpis osoby sporządzającej protokół)

BURMISTRZ

mgr inż. Arkadiusz Sulima

(podpis Burmistrza)

Załączniki:

- lista obecności