

PROTOKÓŁ

ze spotkania otwartego przeprowadzonego w dniu 18.08.2026 r., o którym mowa
w art. 8i ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U.
z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.) dotyczącego konsultowanego projektu planu ogólnego gminy Borzytuchom.

Protokół sporządzony w dniu 18.08.2026 r. w Urzędzie Gminy Borzytuchom.

Na podstawie art. 13i ust. 3 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.) w dniu 18.08.2026 r. przeprowadzono spotkanie otwarte dotyczące konsultowanego projektu planu ogólnego gminy Borzytuchom.

I. Wykaz osób uczestniczących w spotkaniu otwartym:

zgodnie z załączonym wykazem osób

II. Przebieg spotkania otwartego:

Spotkanie otworzył Burmistrz Gminy Borzytuchom Pan Jarosław Garbicz.

Prezentacja powerpoint dotycząca projektu planu ogólnego przedstawiona przez panią Małgorzatę Ossowską i Wiktorię Witosławską, projektantów planu z biura projektowego CKK Architekti.

Główne zagadnienia poruszone podczas prezentacji:

1. Czym jest plan ogólny gminy? – omówienie podstawowych informacji związanych z planem ogólnym (m.in. podstawa prawna opracowania planu, ustawowy termin uchwalenia, zależności między planem ogólnym a miejscowymi planami, decyzjami o warunkach zabudowy i obecnie obowiązującym studium).
2. Elementy planu ogólnego gminy – wyjaśnienie wchodzących w skład planu ogólnego 13 stref planistycznych i ich profili funkcjonalnych (podstawowych i dodatkowych), opisanie ustawowych ograniczeń związanych z ustalaniem stref wielofunkcyjnych, przedstawienie gminnych standardów urbanistycznych, wyjaśnienie regulacji związanych z obszarami uzupełnienia zabudowy.
3. Etapy procedury sporządzania planu ogólnego – wyjaśnienie które elementy procedury już się wydarzyły, a które jeszcze nastąpią, oraz opis aktualnego etapu konsultacji społecznych.
4. Pozostałe formy konsultacji społecznych – omówienie możliwości składania uwag i udziału w punkcie konsultacyjnym.
5. Ustalenia planu ogólnego gminy Borzytuchom – przedstawienie głównych założeń i przyczyn ustalenia poszczególnych stref planistycznych oraz parametrów (gminnych standardów urbanistycznych) ustalanych w każdej strefie.

Głos w dyskusji publicznej zabrały dwie osoby fizyczne zwracając się m.in. z pytaniami dotyczącymi:

- pytanie dotyczące granic działek i obrębów geodezyjnych. Jak zmiany przebiegu granic działek wpłyną na interpretację ustaleń dla stref planistycznych, których granice określone są wg konkretnych współrzędnych. Omówiono problemy prawne, jakie mogą być związane ze specyfiką planu ogólnego w tym zakresie,
- pytanie o to czy można było przenieść ustalenia ze studium. W odpowiedzi zaznaczono że plan ogólny zastąpi studium w pewnym zakresie, będzie dokumentem podobnego szczebla, ale nie przeniesie jego ustaleń w całości. Z uwagi na inne przepisy kierujące sposobem wyznaczania stref planistycznych (szczególnie mieszkaniowych) w planie ogólnym, a sposobem wyznaczania terenów w studium, nie ma możliwości przeniesienia wielu przeznaczeń terenu wcześniej określonych pod dane funkcje w studium. Podkreślono, że jeśli na danej działce w studium było określone przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową, to takie przeznaczenie niekoniecznie pojawi się w planie ogólnym,
- pytanie o to jakie możliwości inwestycyjne lub proceduralne mają właściciele nieruchomości znajdujących się

w strefach SO. Omówiono ograniczenia i przeznaczenia terenu przewidziane dla stref SO.

- pytanie o składane wnioski i pojawiające się w wykazie uwag określeniem że nie uzyskano uzgodnienia z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska. W odpowiedzi wyjaśniono, że takie uzasadnienie odrzucenia części wniosków nie oznacza, że wnioskodawcy nie załączyli do wniosku potencjalnego potrzebnego uzgodnienia. Uzasadnienie oznacza, że wnioskowane funkcje wprowadzono do projektu planu ogólnego na wcześniejszym etapie procedury, natomiast na etapie uzgodnień RDOŚ odmówił uzgodnienia projektu i jako warunek uzgodnienia podał m.in. wykreślenie konkretnych stref planistycznych.

- pytanie dotyczące strefy SP w Struszewie i uciążliwości związanych z dopuszczoną w strefie fotowoltaiką (każda strefa SP zawiera profil podstawowy „teren produkcji” umożliwiający realizację elektrowni słonecznych. Pytanie dotyczące oddziaływania fotowoltaiki w strefie SP na indywidualnych właścicieli nieruchomości w sąsiedztwie, posiadających mikroinstalacje fotowoltaiczne. Omówiono zagadnienie uciążliwości, odbioru energii elektrycznej oraz ustaleń planu miejscowego, na podstawie którego wyznaczono strefę SP.

- pytanie o pokazanie na ekranie stref z fotowoltaiką, pytanie o pokazanie strefy dopuszczającej biogazownię – pokazano strefy,

- pytanie o to kiedy można oczekiwać odpowiedzi na złożoną uwagę. W odpowiedzi poinformowano, że nie udziela się indywidualnych pisemnych odpowiedzi na złożone uwagi, a ustawową formą rozpatrzenia uwag jest wykaz uwag publikowany razem z raportem przed sesją. Zaznaczono również, że związku z przyjętym terminem sesji, publikacja raportu będzie miała miejsce bezpośrednio przed sesją Rady Gminy,

- pytanie o gminę Czarna Dąbrówka – jak w sąsiedniej gminie potraktowano obowiązujące plany miejscowe. W odpowiedzi omówiono aspekt terenów w planach miejscowych, gdzie na wszystkich terenach rolnych dopuszczono zabudowę zagrodową, a w planie ogólnym ustalono strefę SO (dotyczy gminy Czarna Dąbrówka),

- pytanie czy jest sens uchwalani planów ogólnych. W odpowiedzi podkreślono, że gminy miały czas na uchwalanie planów miejscowych zgodnie z potrzebami i plany ogólne są urbanistycznie korzystne dla ładu przestrzennego. Natomiast dla konkretnych właścicieli działek mogą być niekorzystne pod kątem planowanych inwestycji,

- wypowiedź przewodniczącego Rady Gminy dotycząca uwarunkowań i ograniczeń związanych z Parkiem Krajobrazowym Doliny Słupi, Planem Ochrony Parku Krajobrazowego oraz krajobrazami priorytetowymi wyznaczonymi w audycie krajobrazowym. Podkreślono między innymi koszty nakładane na gminy w związku z ograniczeniami krajobrazowymi i przyrodniczymi.

Po zakończeniu dyskusji publicznej uczestnikom spotkania umożliwiono również zadawanie indywidualnych pytań dotyczących konkretnych nieruchomości oraz uzyskanie informacji w tym zakresie od projektanta. Zadano pytania dotyczące trzech nieruchomości:

- działka w Borzytuchomiu – pytanie dotyczące możliwości realizacji inwestycji zgodnie z uzyskanymi warunkami zabudowy, oraz zależności między ustaleniem planu (strefa otwarta) a posiadanymi warunkami zabudowy. Pytano również o możliwość zmiany strefy otwartej na strefę umożliwiającą realizację inwestycji mieszkalnej lub usługowej,

- działki w Niedarzynie – pytanie dotyczące możliwości wyznaczenia w planie strefy mieszkaniowej oraz procedowanych warunków zabudowy,

- działka w Dąbrówce – pytanie dotyczące możliwości inwestycyjnych w wyznaczonej strefie i kolejności dalszych działań w procesie inwestycyjnym.

W kwestiach dotyczących przypadków konkretnych nieruchomości zachęcano także do konsultacji w trakcie punktu konsultacyjnego, oraz udostępniano druk formularza uwag.

Informacje dodatkowe:

1. Termin spotkania otwartego wyznaczono nie wcześniej niż po upływie 7 dni od dnia rozpoczęcia konsultacji społecznych, i nie później niż 7 dni przed ostatnim dniem konsultacji społecznych.

2. Godziny spotkania otwartego: 15:00 do ok. 18:00, wtorek, tj. po godzinach pracy urzędu.

3. Miejsce spotkania: Gminna Biblioteka i Ośrodek Kultury w Borzytuchomiu, ul. Danuty Siedzikówny „Inki” 2, 77-141 Borzytuchom – przystosowane dla osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 9 lipca 2029 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

4. Spotkanie otwarte prowadzono umożliwiając interesariuszom wypowiedanie się, zadawanie pytań i zgłaszanie uwag, na sali udostępniono formularze do składania uwag.

Protokół zawiera 3 strony.

Protokołowała: *Wiktoria Hosiak*
