

PROTOKÓŁ
z przeprowadzenia spotkania otwartego w ramach konsultacji społecznych nad rozwiązaniami
przyjętymi w projekcie planu ogólnego Gminy Wąwolnica wraz z prognozą oddziaływania na
środowisko

Protokół został sporządzony w dniu 12 sierpnia 2026 r. w Urzędzie Miejskim w Wąwolnicy przez mgr r. pr. Bogumiła Postawskiego.

Na podstawie art. 8i ust. 7 oraz 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 12 sierpnia 2026 r. w godz. 16:00 - 17:30** przeprowadzono **spotkanie otwarte wraz z prezentacją projektu planu ogólnego** w ramach konsultacji społecznych nad rozwiązaniami przyjętymi **w projekcie planu ogólnego Gminy Wąwolnica wraz z prognozą oddziaływania na środowisko** zgodnie z uchwałą Nr X.66.25 Rady Miejskiej w Wąwolnicy z dnia 27 marca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Planu Ogólnego Gminy Wąwolnica.

W spotkaniu otwartym uczestniczyli Pan Bogumił Postawski - upoważniony do opracowania projektu planu ogólnego Gminy Wąwolnica wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, Pan Maciej Kowalczyk, Pan Wojciech Skowronek - pracownik UM Wąwolnica oraz osoby zainteresowane rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu ogólnego Gminy Wąwolnica wg załączonej listy obecności.

Lista obecności stanowi załącznik do protokołu.

Spotkanie otwarte rozpoczęło o godz. 16⁰⁰.

I. Głos w spotkaniu otwartym zabrali:

1. Pan Bogumił Postawski: wita przybyłe na spotkanie osoby. Prezentuje założenia projektu planu ogólnego, poszczególne etapy powstawania planu ogólnego oraz strefy funkcjonalno-przestrzenne.

Plan ogólny to nowy, obligatoryjny akt prawa miejscowego, który zastąpi Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Obejmuje cały obszar gminy, z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalane przez ministra właściwego do spraw transportu, które są wyłączone z władztwa planistycznego gminy, określając strefy planistyczne i gminne standardy urbanistyczne. Jest wiążący dla miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz decyzji o warunkach zabudowy, jednocześnie wyznaczając obszary, na których wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest dopuszczalne. Dzięki temu rozwiązaniu gminy będą posiadały większy wpływ na to, gdzie może rozwijać się zabudowa i jaki charakter ma ta zabudowa utrzymywać. Jest to niezbędne rozwiązanie, aby można było przeciwdziałać niekontrolowanemu rozlewaniu się zabudowy.

Obowiązek sporządzenia planu ogólnego został na wszystkie gminy nałożony przepisami ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw. Podstawa prawna opracowania tego dokumentu opiera się na przepisach:

- ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- Rozporządzenia 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 wrysów,

- Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy.

Procedura sporządzania planu ogólnego jest złożona i wieloetapowa. Odbywa się z udziałem społeczeństwa. Plan ogólny jest uchwalany przez radę gminy dla obszaru gminy, z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu. Jest on aktem planistycznym obligatoryjnie uchwalanym dla całej gminy.

- Plan Ogólny Gminy Wąwolnica został sporządzony w oparciu o uchwałę **Nr X.66.25 Rady Miejskiej w Wąwolnicy z dnia 27 marca 2025 r.** w sprawie przystąpienia do sporządzenia Planu Ogólnego Gminy Wąwolnica i obejmuje Gminę w jej granicach administracyjnych. Podjęcie uchwały umożliwiło rozpoczęcie prac nad przedmiotowym dokumentem.
- Zbieranie wniosków do planu ogólnego wskutek podanej do publicznej wiadomości informacji w postaci ogłoszenia (lokalna prasa, Biuletyn Informacji Publicznej UM Wąwolnica, strona internetowa UM Wąwolnica) miało miejsce od dnia 29 kwietnia 2025 r. do dnia 22 maja 2025 r. (wszystkie wnioski złożone po tym terminie zostały pozostawione bez formalnego rozpatrzenia z powodów proceduralno-prawnych, natomiast wnioski te były poddane analizie w ramach prowadzonych czynności projektowych. Wnioski zasadne przestrzennie (np. z bliskim sąsiedztwem zabudowy i uzbrojeniem terenu) oraz możliwe do uwzględnienia przez przepisy określające zasady sporządzania planów ogólnych (nie przekroczenie bilansu zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową) zostały przyjęte do dalszych prac projektowych. Procedura sporządzania planu ogólnego opiera się na pewnej chronologicznej sekwencji czynności, które następują po sobie w taki sposób, że wyniki czynności zakończonej bezpośrednio wpływają na kolejną).
- Faza projektowa (obejmująca opracowanie projektu planu ogólnego, uzasadnienia i prognozy oddziaływania na środowisko).
- Opiniowanie i uzgadnianie projektu planu ogólnego przez organy i instytucje uprawnione na mocy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, których stanowisko miało wpływ na przyjęte w obecnym kształcie dokumentu rozwiązania. Projekt dokumentu opiniowany i uzgadniany był **w lipcu 2026 r.** oraz ponownie (II i III) w niezbędnym zakresie również **w lipcu 2026 r.**
- **Konsultacje społeczne** jest to obecny etap procedury formalno-prawnej, który przypada na czas **od dnia 28 lipca 2026 r. do dnia 24 sierpnia 2026 r.** W tej fazie sporządzania projektu każdy może złożyć we wspomnianym terminie uwagę. Z konsultacji społecznych będzie sporządzony raport, zawierający wyniki konsultacji.
- Kolejnym etapem będzie rozpatrzenie uwag w oparciu właśnie o wyniki konsultacji społecznych, zmiany projektu w wyniku konsultacji społecznych mogą spowodować, że niezbędne będzie ponowienie uzgodnień. Ustawa nie przewiduje natomiast ponawiania konsultacji społecznych.
- Następnie projekt planu ogólnego wraz z raportem z konsultacji społecznych zostanie przedstawiony Radzie Miejskiej celem uchwalenia.
- Plan ogólny wchodzi w życie po okresie zapisanym w uchwale od dnia ogłoszenia w dzienniku urzędowym województwa.

Plan ogólny składa się z:

1) części normatywnej, stanowiącej prawo miejscowe, będącej podstawą w postępowaniach sądowych i administracyjnych, którą stanowią:

- uchwała w sprawie planu ogólnego,

- **załącznik do uchwały w postaci pliku GML** czyli danych przestrzennych;

2) części informacyjnej, nie posiadającej mocy prawnej, która stanowi uzasadnienie do uchwały w postaci opisowej i graficznej uwzględniające opis uwarunkowań i ustaleń planu ogólnego.

Część tekstowa uzasadnienia jest wyjaśnieniem przyjętych w planie rozwiązań oraz przyczyn wyznaczenia poszczególnych stref w oparciu o zapotrzebowanie na nową zabudowę, a także możliwości i potrzeby rozwojowe gminy. Uzasadnienie dokumentuje w jaki sposób przygotowując plan ogólny uwzględnione zostały uwarunkowania tego planu i co stało za przyjęciem takich, a nie innych ustaleń planu. Część graficzna uzasadnienia to graficzna prezentacja danych przestrzennych utworzonych dla planu ogólnego, prezentowana na tle obiektów przestrzennych stanowiących uwarunkowania uwzględniane w kształtowaniu zagospodarowania przestrzennego. Z części graficznej uzasadnienia wynika, w jaki sposób te uwarunkowania wpłynęły na sformułowanie ustaleń planu ogólnego.

3) Plan ogólny nie zastępuje planów miejscowych i nie zawiera ustaleń takich, jak linie zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania, minimalna powierzchnia działki budowlanej **i nie ustala kierunków i zasad rozwoju gminy** znanych dotychczas ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (SUiKZP) (te informacje znajdują się **w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego**).

Gmina Wąwolnica w całości objęta jest obowiązującymi planami miejscowymi (ok. 6319 ha), z czego wszystkie obszary zurbanizowane i wskazane do zabudowy posiadają planistyczne ustalenia w zakresie zasad zabudowy i wskaźników zagospodarowania. Obowiązującymi planami miejscowymi objęty jest obszar całej Gminy. Najważniejszą determinantą wyznaczania stref planistycznych były przeznaczenia terenów określone w planach miejscowych oraz opracowywanych zmianach planów miejscowych na zaawansowanym etapie aktualizacji.

Ponadto przy wyznaczaniu stref planistycznych wykorzystano nową Strategię Rozwoju Gminy z 2026 r. z modelem struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz zaktualizowane w 2024 r. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wąwolnica (z uwzględnieniem ograniczeń prawnych związanych z wyznaczaniem obszarów uzupełnienia zabudowy). Studium UiKZP do momentu wejścia w życie planu ogólnego określa politykę przestrzenną Gminy.

Struktura funkcjonalno-przestrzenna planu ogólnego opiera się na strefach planistycznych, których jest 13. W myśl przepisów nowe tereny inwestycyjne będzie można wyznaczać tylko wtedy, gdy rezerwy terenów wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych oraz luki w zabudowie nie zapewnią zaspokojenia przewidywanych potrzeb w zakresie zabudowy mieszkaniowej. Chłonność rezerw mieszkaniowych oraz zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową obliczać się będzie na podstawie formuł określonych w przepisach wykonawczych kontynuujących ideę sporządzania bilansu terenów w dotychczasowych studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin.

W planie ogólnym Gminy Wąwolnica wyznaczonych zostało 12 stref spośród 13 omówionych stref. W strukturze funkcjonalnej nie wyznaczono tylko strefy handlu wielkopowierzchniowego (SH).

Plan Ogólny Gminy określa obligatoryjne wskaźniki i parametry urbanistyczne wymagane w ustaleniach dla poszczególnych stref zgodnie z wymogami określonymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W gminnym katalogu stref planistycznych określa się: profil funkcjonalny (podstawowy i dodatkowy) strefy oraz dla większości stref: wartości maksymalnej

nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy oraz wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Zgodnie z wymogami rozporządzenia w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów, **w strefach planistycznych:**

1) SW, SJ, SZ, SU, SH, SP, SR obowiązkowo wyznacza się wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania takie jak:

- maksymalną wysokość zabudowy,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy,
- maksymalną nadziemną intensywność zabudowy;

2) SW, SJ, SZ, SU, SH, SP, SR, SI, SN, SC ustaleniem obowiązkowymi, jest również minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej

3) można również dodatkowo wyznaczyć:

- obszary zabudowy śródmiejskiej,
- obszar uzupełnienia zabudowy,
- gminne standardy urbanistyczne.

W Planie Ogólnym Gminy Wąwolnica dodatkowo wyznaczono obszar uzupełnienia zabudowy (OUZ) mimo iż w całości objęta jest obowiązującymi planami miejscowymi i w związku z tym nie wydaje się decyzji o warunkach zabudowy. Obszary uzupełnienia zabudowy, wygenerowane zgodnie z zasadami określonymi w Rozporządzeniu 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), nie wymagają wyłączenia z użytkowania rolniczego przy sporządzaniu miejscowych planów lub ich zmian. Ponadto istotną przyczyną zastosowania w planie ogólnym gminy Wąwolnica OUZ jest zgodnie z ww. Rozporządzeniem, umożliwienie wyznaczenia nowych stref mieszkaniowych w zasięgu OUZ przy przekroczeniu wyników bilansu zapotrzebowania na nową zabudowę.

Powierzchnia podstawowego OUZ wygenerowana automatycznie wynosi 198,8 ha, zaś powierzchnia o którą można powiększyć OUZ wynosi 106,6 ha, jednakże z uwagi na wysokie klasy bonitacyjne gruntów, możliwość rozszerzenia OUZ jest bardzo ograniczona. Łącznie zastosowany OUZ (po zastosowanych rozszerzeniach i zmniejszeniach) wyniósł 204,6 ha.

Ponadto, jako element dodatkowy POG, wyznaczono obszar zabudowy śródmiejskiej obejmujący zabudowę w obrębie najstarszej części centrum ośrodka miejskiego Wąwolnica - rejon wokół Rynku (zachowana historyczna struktura urbanistyczna). Zwiększona intensywność zabudowy mieszkaniowej i usługowej tej części miejscowości ma pochodzenie historyczne. Wyznaczenie obszaru zabudowy śródmiejskiej pozwoli na realizację nowych inwestycji w jej zasięgu (rewitalizację) z poszanowaniem historycznej struktury osadniczej. Gminne standardy urbanistyczne obejmują gminny katalog stref planistycznych oraz mogą obejmować gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej.

Obliczenie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową przeprowadzono w oparciu o 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.

W obliczeniach, o których mowa w § 3 ust. 2 i 3 rozporządzenia, przez najnowsze dane rozumie się dane udostępniane przez statystykę publiczną z tego samego roku, z którego pochodzą najnowsze dostępne dane dotyczące liczby mieszkańców gminy udostępniane przez statystykę publiczną. Od

początku XXI wieku liczba mieszkańców Gminy Wąwolnica spada a na koniec 2026 r. GUS prognozuje **4114 osób**.

Zgodnie z § 3 ust. 9 pkt 2 Rozporządzenia w przypadku gdy zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wynosi mniej niż 500 w gminie, w której liczba mieszkańców zgodnie z najnowszymi dostępnymi danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną wynosi mniej niż 5000 i nie mniej niż 2000 (4114 osób) - dopuszcza się przyjęcie, że wynosi 500.

Uwzględniając powyższy wynik obliczeń oraz przepisy rozporządzenia, liczba mieszkańców dla której należy przewidzieć nowe tereny mieszkaniowe z uwagi na procesy demograficzne i zmianę standardu mieszkaniowego wynosi **500 os.**

Zgodnie z art. 13d ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan ogólny Gminy Wąwolnica musi wyznaczać strefy planistyczne oznaczone symbolami SW (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną), SJ (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną) i SZ (strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową), w których chłonność terenów niezabudowanych łącznie nie może być mniejsza niż 350 os. (70% zapotrzebowania) i większa niż 650 os. (130% zapotrzebowania).

Przyjęto chłonność stref mieszkaniowych wyznaczonych w planie ogólnym na **2265 osób**.

Oszacowana chłonność terenów mieszkaniowych w Gminie Wąwolnica przekracza maksymalne dopuszczalne zapotrzebowanie na takie tereny. Powoduje to konieczność zastosowania przy wyznaczaniu stref planistycznych przede wszystkim przepisów art. 13d ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w których określono, że w przypadku gdy suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dopuszczalne jest wyznaczenie stref planistycznych związanych z zabudową mieszkaniową, jedynie na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej oraz obszarach uzupełnienia zabudowy (np. uwzględniając zasadne wnioski). Cytowane przepisy uniemożliwiają jednocześnie wyznaczenie tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy.

2. Następnie otwarta została dyskusja nad przedstawionymi zagadnieniami. Osoby zainteresowane projektem planu ogólnego poruszyły następujące zagadnienia:

- a) zakwalifikowanie poszczególnych działek do stref planistycznych;
- b) możliwość realizacji obiektów budowlanych w zgodności z projektem planu ogólnego;
- c) rozwiązania przyjęte w planie ogólnym dla miejscowości Celejów (strefa usługowa i strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną);
- d) procedura planistyczna, przebieg sposobu rozpatrywania złożonych uwag.

Pan Bogumił Postawski szczegółowo wyjaśnił rozwiązania przyjęte w projekcie planu ogólnego odnosząc się do poszczególnych stref planistycznych, odpowiedział szczegółowo na zadane pytania oraz omówił dalszy przebieg procedury planistycznej uchwalania planu ogólnego po etapie złożenia uwag do projektu. Omówił istotne uwarunkowania przyjęte w planie ogólnym dla miejscowości Celejów - wyznaczenie stref usługowych oraz stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Dodatkowo poinformował obecnych na spotkaniu, że strefy usługowe zostały wyznaczone w oparciu o obowiązujący plan miejscowy z dnia 14 lipca 2008 r. (uchwała w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wąwolnica, obejmującej obszar „Celejów” część I), który przewiduje przeznaczenie pod tereny zabudowy usługowej i pensjonatowej.

Uczestnicy spotkania poinformowani zostali o możliwości rozmowy indywidualnej podczas dyżuru projektanta, który zaplanowany został po spotkaniu otwartym od godz. 17:30 w Urzędzie Miejskim w Wąwolnicy. Na koniec podkreślił że wszystkie uwagi, które wpłyną w terminie zostaną wnikliwie przeanalizowane oraz podziękował za udział w spotkaniu i zainteresowanie pracami nad projektem planu ogólnego.

Spotkanie otwarte trwało 1,5 godz., zostało zakończone o godz. 17³⁰.

Protokół zawiera 6 ponumerowanych stron.

Wąwolnica, dnia 12 sierpnia 2026 r.

mgr r. pr. Bogumił Postawski

.....
(podpis osoby sporządzającej protokół)

Burmistrz Wąwolnicy

/-/ Marcin Łaguna

*(dokument w postaci elektronicznej podpisany
kwalifikowanym podpisem elektronicznym)*