

PROTOKÓŁ Z PRZEPROWADZENIA SPOTKANIA OTWARTEGO W RAMACH KONSULTACJI SPOŁECZNYCH DOTYCZĄCYCH PROJEKTU PLANU OGÓLNEGO MIASTA I GMINY KIERNOZIA

Na podstawie art. 13i ust. 3 pkt 9 w związku z art. 8i ust. 1pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 poz. 538 z późn. zm.) w dniu 7 sierpnia 2026r. o godzinie 16.30 w budynku Miejsko-Gminnego Ośrodka Kultury w Kiernozi, ul. Sobocka 1A, odbyło się spotkanie otwarte dotyczące projektu planu ogólnego Miasta i Gminy Kiernozia.

Prowadzący konsultacje

Projektanci planu ogólnego Karina Konarzewska, Maciej Kowalczyk, Michał Oman oraz Zastępca Burmistrza Paweł Gawroński. .

Forma konsultacji

Konsultacje zostały przeprowadzone w formule otwartego spotkania z mieszkańcami. Po przedstawieniu prezentacji dotyczącej projektu planu ogólnego Miasta i Gminy Kiernozia uczestnicy mieli możliwość zadawania pytań dotyczących projektu dokumentu oraz przedstawiania indywidualnych problemów związanych z konkretnymi nieruchomościami. Każde zgłoszenie analizowano odrębnie, odnosząc się do lokalizacji wskazywanych działek, obowiązujących przepisów oraz proponowanych ustaleń projektu planu.

Przebieg czynności

Spotkanie rozpoczął Pan Michał Oman, który w przywitał mieszkańców, przedstawiając plan spotkania, a następnie przystąpił do przedstawienia prezentacji „Plan Ogólny Miasta i Gminy Kiernozia. Konsultacje społeczne”. W prezentacji poruszone zostały następujące kwestie:

- miejsce planu ogólnego w systemie planowania przestrzennego,
- omówienie relacji pomiędzy planem ogólnym, decyzjami o warunkach zabudowy oraz przyszłymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego,
- etapy procedury sporządzania projektu planu ogólnego oraz aktualny stan tej procedury,
- ogólny zakres dokumentu, w tym: podział na strefy planistyczne, obszary uzupełnienia zabudowy, obszar zabudowy śródmiejskiej (wraz z przyczynami nie wyznaczenia w gminie), gminne standardy urbanistyczne,
- przedstawienie zasad funkcjonowania poszczególnych stref planistycznych, w tym obligatoryjny i fakultatywny katalog profili funkcjonalnych,
- omówienie wskaźników urbanistycznych przypisanych do poszczególnych stref,
- wyznaczanie stref z zabudową mieszkaniową w kontekście zasad bilansowania określonych w ustawie (relacja zapotrzebowania i chłonności),
- wyjaśnienie zasad wyznaczania obszarów uzupełnienia zabudowy,
- przedstawienie danych wejściowych do sporządzania planu ogólnego, w tym: aktualna i prognozowana liczba mieszkańców wg GUS, wyliczone zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową, budynki wyselekcjonowane do wygenerowania bazowych obszarów uzupełnienia zabudowy, użytki rolne klas I-III w gminie, statystyki uwzględnionych wniosków,
- omówienie ustaleń planu ogólnego Miasta i Gminy Kiernozia, w szczególności stref planistycznych oraz obszarów uzupełnienia zabudowy
- wyjaśnienie wpływu opinii i uzgodnień organów na kształt projektu planu ogólnego,
- omówienie zasad oraz terminów składania uwag do projektu planu ogólnego.

Po skończonej prezentacji Pan Michał Oman poinformował, że nadszedł czas na zadawanie pytań, po czym rozpoczął dyskusję. Głos zabrali:

- 1) Uczestnik 1: Odniósł się do różnicy pomiędzy strefą wielofunkcyjną z zabudową zagrodową, a strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową?

Odpowiedzi projektantów:

Projektanci wyjaśnili, że w strefie wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową można realizować zabudowę związaną z produkcją rolną, natomiast w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną takowej nie można realizować. Ponadto w strefie z zabudową zagrodową zabudowę może realizować wyłącznie rolnik, a w strefie z zabudową mieszkaniową jednorodzinną każdy.

- 2) Uczestnik 2: Odniósł się do ustaleń dla dz. nr ew. 35, 32 i 31 obręb Wola Stębowska, informując, że we wcześniejszej wersji projektu było inne przeznaczenie, bardziej korzystne niż teraz i dopytał co będzie mógł tam zrealizować oraz czy jest możliwa zmiana strefy?

Odpowiedzi projektantów:

Projektanci wyjaśnili, że wprowadzone zmiany ograniczające tereny pod nową zabudowę mieszkaniową oraz usługi wynikają z opinii i uzgodnień. Organ uzgadniający z uwagi na położenie terenu w Obszarze Chronionym nie pozwolił na jego wyznaczenie. Dlatego też szukając rozwiązania dla tego terenu wyznaczaliśmy strefę SN z szerokim katalogiem profili funkcjonalnych, aby w tej sytuacji umożliwić właścicielom możliwie jak najlepsze wykorzystanie tego terenu np. pod funkcje usług sportu i rekreacji, ale będzie to wymagało sporządzenia planu miejscowego. Dla działek 31 i 32 wprowadzono strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową gdzie będzie możliwa realizacja zabudowy związanej z produkcją rolniczą i ewentualna budowa domu mieszkalnego lub strefę otwartą, na której nie można realizować zabudowy. Próba zmiany strefy spowoduje, ponowne uzgodnienia z RDOŚ i zapewne, ponownie nie otrzymalibyśmy uzgodnienia. Natomiast w przyszłości, zmiana planu ogólnego jak najbardziej będzie możliwa, nawet tzw. punktowa zmiana i wtedy będzie można podjąć ponowną próbę negocjacji z RDOŚ. Dla tego obszaru obowiązuje mpzp i w chwili obecnej można realizować inwestycje zgodne z mpzp.

- 3) Uczestnik 3 zapytał o możliwości inwestycyjne dla działki nr ew 43 Sokołów Towarzystwo i czy można zmienić dla niej strefę na SZ lub SJ

Odpowiedzi projektantów:

Projektanci wyjaśnili, że działka jest w strefie produkcji rolniczej i można w niej będzie realizować wszystko co jest związane z produkcją rolną, jednak bez zabudowy jednorodzinnej. Jednak warto podkreślić, że w Gminie obowiązują plany miejscowe, które dopuszczają zabudowę zagrodową w pasie 100m od drogi publicznej i póki te plany obowiązują i nie zostaną zmienione przez inne plany to nadal jest możliwa realizacja zabudowy w oparciu o obowiązujące mpzp.

Poproszono o złożenie uwagi, po jej analizie sprawdzimy czy będzie możliwość zmiany strefy.

- 4) Uczestnik 4 zapytał o możliwości realizacji fotowoltaiki na działce nr ew. 87 Wola Stębowska.
Odpowiedzi projektantów:
Projektanci wyjaśnili, że plan ogólny dopuszcza realizację terenów elektrowni słonecznej na tej działce w ramach wyznaczonej na części strefy SR.
- 5) Uczestnik 5 zapytał o możliwości realizacji fotowoltaiki na działkach nr ew. 39 i 40 Wola Stębowska.
Odpowiedzi projektantów:
Projektanci wyjaśnili, że plan ogólny we wcześniejszej wersji dopuszczał na tych działkach realizację terenów elektrowni słonecznej, jednak w wyniku uzgodnień z RDOŚ jednym z warunków uzyskania uzgodnienia było usunięcie w tym terenie terenów elektrowni słonecznych.
- 6) Uczestnik 6 zapytał o możliwości realizacji fotowoltaiki w rejonie Woli Stępowskiej z uwagi na procedowaną już inwestycję i wydaną decyzję środowiskową.
Odpowiedzi projektantów:
Projektanci wyjaśnili, że plan ogólny we wcześniejszej wersji dopuszczał na tych działkach realizację terenów elektrowni słonecznej, jednak w wyniku uzgodnień z RDOŚ jednym z warunków uzyskania uzgodnienia było usunięcie w tym terenie terenów elektrowni słonecznych. Jednak nie ma to wpływu na toczący się proces inwestycyjny, dlatego też inwestycja będzie mogła być zrealizowana. Projektanci podkreślili, że nie rozumieją, z jakiego powodu RDOŚ jednej sprawie wydał dwa różne stanowiska.
- 7) Uczestnik 7 zapytał o możliwość realizacji zabudowy zagrodowej na działce nr ew. 90 Wola Stębowska.
Odpowiedzi projektantów:
Projektanci wyjaśnili, że z uwagi na kształt działki – wąska i długa, typowo rolna działka, została ona ujęta w strefie SR. Natomiast zgodnie z obowiązującym mpzp, można na niej w sąsiedztwie drogi publicznej realizować zabudowę zagrodową. Poinformowano o możliwości złożenia uwagi.
- 8) Uczestnik 8 postulował o zmianę strefy dla działki nr ew 65 Wola Stębowska z SJ na SZ z uwagi na chęć dalszego utrzymania i rozwijania gospodarstwa.
Odpowiedzi projektantów:
Projektanci wyjaśnili, że taka możliwość jak najbardziej istnieje, ale wymaga złożenia uwagi.
- 9) Uczestnik 9 wniósł o możliwość realizacji zabudowy jednorodzinnej na działce nr ew 246 Niedzieliska oraz rozszerzenie strefy do istniejących zadrzewień.
Odpowiedzi projektantów:
Projektanci wyjaśnili, że z uwagi na istniejącą zabudowę zagrodową ustalono strefę SZ, jednak jest możliwość jej zmiany, jeśli faktycznie gospodarstwo nie będzie już rozwijane, lub też, z uwagi, że działka ma bardzo dużą powierzchnię można na niej wyznaczyć kilka stref w tym dodatkowo strefę wielofunkcyjną z zabudową jednorodziną. Jednak w tym celu konieczne jest złożenie stosownej uwagi.

10) Uczestnik 10 poruszył temat możliwości realizacji farmy fotowoltaicznej na działkach w miejscowości Wola Stębowska.

Odpowiedzi projektantów:

Projektanci wyjaśnili, że plan ogólny we wcześniejszej wersji dopuszczał na tych działkach realizację terenów elektrowni słonecznej, jednak w wyniku uzgodnień z RDOŚ jednym z warunków uzyskania uzgodnienia było usunięcie w tym terenie terenów elektrowni słonecznych.

Na koniec spotkania projektanci wyjaśnili, że obowiązujące dla całego obszaru Miasta i Gminy Kiernozia miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego zachowują ważność i póki Rada Miasta i Gminy nie przystąpi do ich zmiany lub nie uchyli ich sąd, wszelkie procesy inwestycyjne będą realizowane w oparciu o ustalenia tych dokumentów. Natomiast sporządzane w przyszłości zmiany obowiązujących planów miejscowych będą musiały być już zgodne z planem ogólnym.

W spotkaniu otwartym wzięło udział 17 osób.

Protokół sporządził Michał Oman

