

PROTOKÓŁ

ze spotkania otwartego, które odbyło się w dniu 18.02.2026 r. w Woli Lipienieckiej Małej, przeprowadzonego w ramach konsultacji społecznych projektu planu ogólnego Miasta i Gminy Jastrzęb wraz z prognozą oddziaływania na środowisko

Spotkanie otwarte zostało przeprowadzone na podstawie ogłoszenia Burmistrza Jastrzębia o przeprowadzeniu konsultacji społecznych dotyczących projektu planu ogólnego Miasta i Gminy Jastrzęb wraz z prognozą oddziaływania na środowisko z dnia 04.02.2026 r.

Spotkanie otwarte odbyło się w dniu 18.02.2026 r. o godzinie 16⁰⁰ w świetlicy OSP w Woli Lipienieckiej Małej, Wola Lipieniecka Mała 18A, 26-502 Jastrzęb.

Spotkanie otwarte odbyło się po godzinach pracy Urzędu Miejskiego w Jastrzębiu.

W trakcie spotkania otwartego wykorzystano projektor, w celu zaprezentowania projektu planu ogólnego.

Uczestnicy spotkania:

1. Pan Krzysztof Parszewski – projektant planu ogólnego, właściciel firmy „EXPANSE”
2. Pan Andrzej Bracha – Burmistrz Jastrzębia
3. Pan Mariusz Tomczyk – Kierownik Referatu w Urzędzie Miejskim w Jastrzębiu

W spotkaniu otwartym, poza powyżej wymienionymi organizatorami spotkania, wzięło udział 30 osób.

Pracownicy Urzędu Miejskiego przywitani zebranych interesariuszy, poprosili o wpisywanie się na listę obecności oraz poinformowali o celu spotkania.

Następnie głos zabrał Pan Krzysztof Parszewski – projektant planu ogólnego. Objął cel spotkania, poinformował o metodach przeprowadzania konsultacji społecznych, a także wyjaśnił procedurę składania uwag do planu ogólnego na odpowiednim formularzu. Zaprezentował stronę internetową urzędu miejskiego oraz Biuletyn Informacji Publicznej, gdzie zamieszczone są wzór formularza pisma dot. aktu planowania przestrzennego, formularz ankietowy, prognoza oddziaływania na środowisko, część tekstowa i graficzna projektu planu ogólnego oraz dane przestrzenne w formacie GML.

Następnie projektant Pan Krzysztof Parszewski omówił podstawowe kwestie związane z planem ogólnym gminy:

- 1) Przedstawił podstawę prawną wprowadzenia planu ogólnego, wynikającą z reformy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (przyjętej 7 lipca 2023 r., obowiązującej od 24 września 2023 r.), oraz wyjaśnił, że dokument ten zastępuje dotychczasowe studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,

- 2) Wyjaśnił różnicę między planem ogólnym a studium, wskazując, że plan ogólny – w przeciwieństwie do studium – będzie wiążący przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy, które będą mogły być wydawane, poza pewnymi wyjątkami, wyłącznie na obszarach uzupełnienia zabudowy oraz w odpowiednich strefach planistycznych,
- 3) Wyjaśnił, że strefy mieszkaniowe w planie ogólnym wyznacza się w pierwszej kolejności na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszarach uzupełnienia zabudowy oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej,
- 4) Opisał sposób wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy, oraz zasady, jakimi kierowała się gmina przy rozszerzaniu tego obszaru,
- 5) Poinformował o tym, że plan ogólny będzie stanowił podstawę prawną do wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Decyzje te pozostaną ważne po uchwaleniu planu ogólnego, a decyzje wydane na podstawie wniosków złożonych przed 15.10.2025 r. pozostaną ważne bezterminowo, natomiast po tej dacie wydawane będą decyzje ważne 5 lat,
- 6) Przedstawił przeglądarkę danych planistycznych udostępnioną przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii oraz zaprezentował sposób jej obsługi,
- 7) Opisał założenia i sposoby liczenia zapotrzebowania na nową zabudowę i chłonności terenów niezabudowanych,
- 8) Przedstawił zasady wyznaczania stref mieszkaniowych: SW, SJ i SZ, oraz możliwe funkcje, które mogą być zlokalizowane w granicach tych stref,
- 9) Przedstawił strefy planistyczne oraz określone dla nich profile funkcjonalne podstawowe i dodatkowe, omówił zasady wyznaczania tych stref i ustalania dla nich profili dodatkowych, wyjaśnił jakie są możliwości zabudowy i wykorzystania działek w poszczególnych strefach,
- 10) Poinformował o możliwości składania uwag do projektu planu ogólnego do dnia 06.03.2026 r. oraz o konieczności składania ich na właściwym formularzu.

Następnie rozpoczęto dyskusję publiczną i umożliwiono zadawanie pytań. Poniżej przedstawiono pytania poruszone na spotkaniu otwartym wraz z odniesieniem się do nich przez stronę odpowiedzialną za przygotowanie projektu planu ogólnego, w formule pytanie – odpowiedź.

L.p.	Zapytanie lub oświadczenie	Ustosunkowanie się do zapytania
1.	Jeżeli dla działki nr 144/2 w obrębie Nowy Dwór została wydana bezterminowa decyzja WZ to czy brak możliwości zabudowy w planie	Nie. Plan ogólny nie unieważnia decyzji WZ.

	ogólnym unieważni tę decyzję.	
2.	Dlaczego na działce nr 144/2 w obrębie Nowy Dwór strefa SJ jest wyznaczona na mniejszej głębokości, niż na działce sąsiedniej.	Na sąsiedniej działce wyznaczono SJ na podstawie istniejącego użytku budowlanego, na danej działce wyłącznie na podstawie OUZ o głębokości 30, tak jak na innych działkach sąsiednich. Na dalszej części działki wyznaczono strefę SR, gdzie każdy, nie tylko rolnik, może wybudować budynek gospodarczy.
3.	Czy na podstawie planu ogólnego będzie pobierana opłata planistyczna.	Nie. Opłatę/rentę planistyczną pobiera się na podstawie planu miejscowego.
4.	Na jakiej głębokości i na jakiej podstawie wyznacza się pasy stref SR.	Wyznacza się je na tyłach stref mieszkaniowych w pasie do 90m. Celem tego jest umożliwienie budowy budynku gospodarczego w głębi działki.
5.	Czy można zwiększyć strefę budowlaną na działce nr 75 w obrębie Śmiłów.	Należy złożyć uwagę do projektu planu, trzeba przeanalizować tą możliwość.
6.	Czy po uchwaleniu planu ogólnego można będzie szybciej otrzymać pozwolenie na budowę.	Wydawanie pozwoleń nie leży w kompetencji gminy, tylko starostwa.
7.	Czy po uchwaleniu planu ogólnego gmina ma w planach uchwalenie planów miejscowych.	Tak, ale nie na całym obszarze gminy, tylko tam, gdzie będzie taka potrzeba. Szczególnie w miejscach, gdzie nie wyznaczono OUZ.
8.	Czy jest możliwość zbudowania hali produkcyjnej w tylnej części działki nr 80 w obrębie Nowy Dwór.	Obecne ustalenia planu ogólnego na to nie pozwalają. Należy złożyć uwagę do projektu planu, trzeba przeanalizować tą możliwość.
9.	Czy są ograniczenia odnośnie strefy SP.	Ich wyznaczenie nie jest ograniczane, tak jak stref mieszkaniowych, ale ich lokalizacja powinna być uwarunkowana planowaną w nich działalnością i sąsiedztwem.
10.	Jakie ograniczenia wynikają dla mieszkańców, w związku z wyznaczeniem na części ich działek strefy SO. Czym się ona różni od strefy SR.	Na strefie SO, na podstawie planu ogólnego, nie będzie można wybudować żadnego budynku. Strefa SO nie ogranicza rolnictwa. Możliwa jest też realizacja fotowoltaiki.
11.	Działka nr 17 w obrębie Wola Lipieniecka Mała ma dostęp do 2 dróg od 2 stron. Tylko od jednej ma wyznaczoną strefę SJ. Czy możliwa jest budowa budynków mieszkalnych.	Tak, ale tylko po tej stronie, gdzie jest wyznaczona strefa SJ.

Przypomniano zebraniem, o możliwości składania uwag do dnia 06.03.2026 r.

Na tym spotkanie otwarte zostało zakończone.

Protokół sporządzono w dniu 18.02.2026 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Jastrzębiu przez Mariusza Tomczyka – Kierownik Referatu w Urzędzie Miejskim w Jastrzębiu w 3 egzemplarzach z przeznaczeniem dla:

1. Burmistrza Jastrzębia,
2. do dokumentacji planistycznej
3. do publicznego wglądu

Protokół zawiera 4 ponumerowane strony.

Kierownik Referatu

Gospodarki i Mienia Komunalnego
Budownictwa i Ochrony Środowiska

/-/

Mariusz Tomczyk

.....

Podpis osoby sporządzającej protokół

BURMISTRZ

/-/

Andrzej Bracha

.....

Podpis Burmistrza Jastrzębia