

PROTOKÓŁ

ze spotkania otwartego, które odbyło się w dniu 19.02.2026 r. w Jastrzębiu, 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 19.02.2026 r. o godzinie 16⁰⁰ w świetlicy w Jastrzębiu, ul. Plac Niepodległości 26A, 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 26 osób.

Pracownicy Urzędu Miejskiego przywitali 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.	Na jakiej podstawie wyznacza się obszar uzupełnienia zabudowy i kto ustala o jaką powierzchnię można go poszerzyć?	Ustawa i rozporządzenia do niej ustalają sposób wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy i ustalają maksymalną powierzchnię, o którą można go poszerzyć.

		Ministerstwo stworzyło wtyczkę do programu QGIS służącą do wyznaczenia tego obszaru.
2.	Czy fakt, że działka znajduje się przy oczyszczalni ścieków wpływa na to czy można wyznaczyć na niej zabudowę?	Oczyszczalnia ścieków nie ma na to wpływu.
3.	Wnioskowałem o wyznaczenie zabudowy na całej działce. Otrzymałem odpowiedź, że wyznaczono ją tylko na części działki. Jak sprawdzić jaka to część?	Można to sprawdzić dzięki części graficznej uzasadnienia lub danym przestrzennym udostępnionym w BIP. Można również uzyskać pomoc w sprawdzeniu tego od pracownika w urzędzie.
4.	Co oznaczają profile stref?	Profile zostały ustalone przez ustawodawcę, konkretne dla każdej strefy. Profile podstawowe są zawsze wyznaczone dla każdej strefy, natomiast profile dodatkowe wybiera się fakultatywnie. Mogą być wybrane wszystkie, ale nie muszą.
5.	Jakie są ograniczenia dla stref otwartych? Co można na nich zrobić? Czy można taką działkę ogrodzić?	Profil podstawowy dopuszcza: teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren infrastruktury technicznej. Plan ogólny nie reguluje kwestii ogrodzeń.
6.	Czy można wnioskować o rozszerzenie stref SR? Czy może wnioskować tylko rolnik?	Tak, można wnioskować, jeśli jest taka potrzeba. Wnioskować powinien przede wszystkim właściciel działki. Nie musi to być aktywny rolnik.
7.	Jaka jest moc wiążąca wynikająca z uwzględnień wniosków? Czy rozpatrzenie może się zmienić?	Jest to tylko propozycja rozpatrzenia wniosków. Decyzje te nie są ostateczne.
8.	Czy będzie można zapoznać się z protokołem, w którym będą rozstrzygnięcia uwag?	Tak, będzie on opublikowany jako załącznik do raportu z konsultacji społecznych.
9.	Czy powierzchnia, o którą można poszerzyć obszar uzupełnienia zabudowy dotyczy także zabudowy siedliskowej, zagrodowej?	Tak.
10.	Jeśli działka jest rolna to co należy zrobić, żeby zabezpieczyć na niej możliwość budowy siedliska?	Można wnioskować o strefę SR, ale na niej nie będzie możliwości lokalizacji budynków zagrodowych. Jeśli działka położona jest przy drodze możliwe będzie wyznaczenie strefy SZ, po złożeniu uwagi, która będzie przeanalizowana.
11.	Czy przy drogach gruntowych będzie planowana zabudowa?	Nie planujemy, z pewnymi wyjątkami, gdzie jest ruch budowlany, lokalizowania zabudowy przy drogach gruntowych.

12.	Czy teren produkcyjny można przekwalifikować na mieszkaniowy jednorodzinny?	Nie.
13.	Co można budować na strefie SP?	Produkcja, składy, magazyny, usługi, panele fotowoltaiczne.
14.	Czy na strefie otwartej można wydawać decyzje WZ?	Teraz tak, ale po wejściu w życie planu ogólnego już nie.

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

Na tym spotkaniu otwarte zostało zakończone.

Protokół sporządzono w dniu 19.02.2026 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