

PROTOKÓŁ

ze spotkania otwartego dotyczącego planu ogólnego Gminy Żelazków

sporządzony w dniu 08.06.2026r.

1. Protokół sporządzono w dniu 08 czerwca 2026r. w Sali Ochotniczej Straży Pożarnej w Żelazkowie, Żelazków 136, 62-817 Żelazków, przez Panią Aleksandrę Gnerowicz – Inspektora ds. planowania przestrzennego i obsługi inwestorów w Urzędzie Gminy Żelazków.
2. Protokół opracowano na podstawie art. 8i ust. 7, w nawiązaniu do art.8i ust.1 pkt. 2 i ust. 2 oraz art. 13i ust.3 pkt 8 i 9 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U z 2026r. poz. 538), a także art. 39 ust.1 oraz art. 54 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku, jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024r. poz. 1112).
3. Na podstawie art. 13i ust. 3 pkt. 9 w związku z art. 8i ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026r. poz.538) w dniu 08 czerwca 2026r. o godzinie 15:30 odbyło się spotkanie otwarte w formie stacjonarnej bez wykorzystania środków porozumiewania się na odległość. Spotkanie otwarte odbyło się po godzinach pracy Urzędu. Na spotkaniu z wykorzystaniem projektora i rzutnika zaprezentowany został projekt planu ogólnego – jego wizualizacja oraz plik GML uruchomiony w przeglądarce danych przestrzennych. Spotkanie przeprowadzono w Sali Ochotniczej Straży Pożarnej w Żelazkowie, Żelazków 136, 62-817 Żelazków
4. Ogłoszenie o spotkaniu i jego formie poinformowano w Ogłoszeniu Wójta Gminy Żelazków z dnia 29 maja 2026r., które zostało udostępnione:
 - w lokalnej prasie
 - na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Żelazków
 - na oficjalnej stronie Urzędu Gminy
 - na profilu Gminy w mediach społecznościowych
 - w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Żelazków
 - w aplikacji mobilnej e- Kurenda
5. Przed rozpoczęciem spotkania poinformowano uczestników, że wydarzenie jest nagrywane w celu udokumentowania przebiegu konsultacji społecznych dotyczących

projektu planu ogólnego Gminy Żelazków. Nagranie będzie przetwarzane przez Urząd Gminy zgodnie z przepisami RODO oraz wyłącznie w zakresie niezbędnym do realizacji ustawowych obowiązków.

6. W spotkaniu uczestniczyli mieszkańcy Gminy Żelazków - zgodnie z listą obecności stanowiącą załącznik do niniejszego protokołu, Główny projektant planu ogólnego, Wójt Gminy Żelazków wraz z pracownikami.
7. Wójt Gminy Żelazków otworzył spotkanie wprowadzając w przedmiot spotkania, wskazał na ustawowy obowiązek wykonania planu ogólnego oraz wyraził obawy w zakresie możliwości inwestycyjnych i mieszkaniowych po wprowadzeniu planu ogólnego. Następnie przedstawił Główną Projektantkę planu ogólnego i przekazał jej głos.

Autorka planu ogólnego Gminy Żelazków omówiła podstawowe kwestie związane z planem ogólnym:

- wprowadziła do poruszanej problematyki spotkania, wyjaśniać czym jest plan ogólny i dlaczego konieczne jest jego opracowanie
- omówiła procedurę planistyczną sporządzania planu ogólnego
- przedstawiła regulacje związane z zapotrzebowaniem na nową zabudowę
- wyjaśniła podział planu na 13 stref planistycznych i wchodzących w ich skład profile funkcjonalnych – podstawowych i dodatkowych
- wyjaśniła zasady tworzenia tych stref
- wyjaśniła zakres tworzenia OUZ i obecny stan prawny w zakresie wydawania decyzji o warunkach zabudowy
- zaprezentowała przeglądarkę danych planistycznych udostępnioną przez Ministerstwo Rozwoju i technologii

8. Przypomniano zebranym, że uwagi należy składać w nieprzekraczalnym terminie do 26 czerwca 2026 r. na udostępnionym przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii formularzu.

Wskazano, że formularze zostały udostępnione wraz z ogłoszeniem o rozpoczęciu konsultacji społecznych. Poinformowano również, że w przypadku jakichkolwiek problemów z wypełnieniem formularza lub innych kłopotów należy skontaktować się z pracownikami urzędu.

9. Głos w dyskusji zabrali mieszkańcy gminy zwracając się z następującymi pytaniami:

Uczestnik 1: Pytanie o termin ważności decyzji o warunkach zabudowy?

W odpowiedzi poinformowano, że wejście w życie planu ogólnego nie spowoduje utraty ważności prawomocnych decyzji o warunkach zabudowy.

Poinformowano, że decyzje o warunkach zabudowy, które uzyskały prawomocność do końca 2025 roku są bezterminowe, natomiast te które uprawomocniły się po 21 grudnia 2025 roku tracą moc po 5 latach od uzyskania prawomocności.

Uczestnik 2: Czy jest jeszcze możliwość wnioskowania o strefę mieszkaniową?

W odpowiedzi poinformowano, że wnioski złożone na pierwszym etapie procedury w znacznym zakresie zostały wyznaczone tereny pod zabudowę mieszkaniową, więc wyznaczanie nowych obszarów jest ograniczone.

Uczestnik 3: Czy projekt jest już zamknięty? Czy można jeszcze coś zmienić?

W odpowiedzi poinformowano, że projekt nie jest jeszcze zamknięty. Na obecnym etapie procedury istnieje możliwość składania uwag do wszystkich wyznaczonych stref.

Uczestnik 4: Czy jest możliwość rozszerzenia terenów mieszkaniowych?

W odpowiedzi poinformowano, że rozszerzenie terenów mieszkaniowych nie jest możliwe z uwagi na zapisy ustawy. Chłonność terenów mieszkaniowych przekracza zapotrzebowanie na te tereny.

Uczestnik 5: Pytanie o możliwość zabudowy w oparciu o wydane warunki zabudowy po wejściu w życie planu ogólnego?

W odpowiedzi poinformowano, że prawomocna decyzja o warunkach zabudowy wydana przed wejściem w życie planu ogólnego gminy zachowuje ważność i pozwala na realizację inwestycji. Po wejściu w życie planu ogólnego nowe decyzje będą wydawane tylko na obszarach uzupełnienia zabudowy.

Uczestnik 6: Czy projekt planu ogólnego jest gdzieś opublikowany?

W odpowiedzi poinformowano, że projekt został udostępniony na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Gminy Żelazków.

Uczestnik 7: Pytanie o możliwości wyznaczania nowych stref?

W odpowiedzi poinformowano, że zgodnie z art.13d ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określając strefy planistyczne organ kieruje się zasadami wyznaczania stref wielofunkcyjnych w zależności od zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową chłonność terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie.

Zgodnie z tymi zasadami obliczono zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową.

Uczestnik 8: Czy podana liczba na zabudowę mieszkaniową jest ogólna, czy dla zabudowy zagrodowej jest osobno liczona?

W odpowiedzi poinformowano, iż podane dane są ogólne i liczone razem dla zabudowy zagrodowej, wielorodzinnej i jednorodzinnej.

Uczestnik 9: Pytanie o możliwość złożenia wniosku o warunki zabudowy na obszarach uzupełnienia zabudowy?

W odpowiedzi poinformowano, iż wniosek o wydanie warunków zabudowy na obszarach OUZ można złożyć do Urzędu Gminy w Żelazkowie najwcześniej 14 dni po publikacji Uchwały w sprawie uchwalenia Planu Ogólnego Gminy w Biuletynie Informacji Publicznej.

Uczestnik 10: Pytanie o możliwość przeznaczenia całej jego działki znajdującej się przy drodze gminnej, która obecnie znajduje się w strefie SO przeznaczyć na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną?

W odpowiedzi poinformowano, iż ograniczają nas bilanse, natomiast taka sytuacja może ulec zmianie za kilak lat, kiedy powstanie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, na którą inwestorzy uzyskali decyzję o warunkach zabudowy. Wówczas może pojawić się szansa na zmianę omawianego terenu pod strefę zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Uczestnik 11: Pytanie co można zrobić żeby postawić dom w strefie SO?

W odpowiedzi poinformowano, iż w strefie otwartej jest zakaz zabudowy mieszkaniowej. Można złożyć jeszcze wniosek o warunki zabudowy i jeśli zostaną spełnione wszystkie warunki przewidziane przepisami prawa, to warunki zabudowy można jeszcze uzyskać.

Uczestnik 12: Pytanie co z wydaną decyzją o warunkach zabudowy jeśli nie zostanie wykorzystana ona przez najbliższe 20 lat?

W odpowiedzi poinformowano, że jeżeli jest decyzją bezterminową, czyli taką, która stała się prawomocna do 31 grudnia 2025r., bądź wniosek o jej uzyskanie został złożony do dnia 15 października 2025r, to nadal będzie można uzyskać na jej podstawie pozwolenie na budowę.

Uczestnik 13: Pytanie o okres obowiązywania Planu Ogólnego Gminy? Jak długo będzie obowiązywał i czy będzie mógł być zmieniany?

W odpowiedzi poinformowano, iż nie określa się terminu obowiązywania planów ogólnych. Plan ogólny, jeśli zaistnieje taka konieczność będzie mógł być zmieniany. Gminy mają ustawowy obowiązek przeglądu planów ogólnych w cyklach nie rzadziej niż co kilka lat w celu dostosowania ich do zmieniających się uwarunkowań.

Uczestnik 14: Czy na terenie gminy w planie ogólnym są zlokalizowane wiatraki i gdzie są rozmieszczone?

W odpowiedzi poinformowano, iż elektrownie wiatrowe zostały dopuszczone w niektórych strefach otwartych zgodnie ze złożonymi wnioskami w tym zakresie. Strefy te zostały zaznaczone w planie ogólnym, jednakże by te elektrownie wiatrowe mogły powstać należy dla tych terenów obowiązkowo sporządzić plan miejscowy. Aby plan został uchwalony jest potrzebna decyzja Rady Gminy o podjęciu takiego opracowania oraz pozytywne uzgodnienie trakcie procedury uchwalania planu.

Uczestnik 15: Pytanie dlaczego istniejące budynki nie są naniesione w POG?

W odpowiedzi poinformowano, iż plan ogólny powstaje na mapach, które są zostały pobrane z rejestrów publicznych na czas tworzenia projektu planu ogólnego. Nie wszystkie budynki mogą znajdować się na mapach jak np. nieodebrane a wybudowane budynki i tym samym są niewidoczne na uzasadnieniu projektu planu ogólnego.

Uczestnik 16: Pytanie co jeżeli wyznaczono na mojej działce strefę otwartą, czy będę mógł tam postawić budynki gospodarcze związane z produkcją rolną?

W odpowiedzi poinformowano, że jeśli są takie plany to do 26 czerwca 2026 r. można jeszcze złożyć uwagę o wyznaczenie strefy produkcji rolniczej oznaczoną w planie ogólnym symbolem SR.

Uczestnik 17: Pytanie co będzie można realizować w strefie produkcji rolnej oznaczonej kolorem żółtym?

W odpowiedzi poinformowano, iż w strefie produkcji rolniczej - oznaczanej symbolem SR i kolorem żółtym można będzie realizować inwestycje związane z działalnością rolniczą. Szczegółowe przeznaczenie konkretnej działki i katalog dopuszczonych inwestycji zawsze zależy od ustaleń dla poszczególnych stref Planu Ogólnego Gminy. Pełną listę kategorii terenów można przeanalizować w dokumencie planu ogólnego. W profilu podstawowym każdej strefy znajduje się: teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej. Zgodnie z zasadami planowania przestrzennego, strefa ta ma na celu ochronę i rozwój rolnictwa, dlatego nie dopuszcza się w niej budowy typowej zabudowy mieszkaniowej oraz obiektów handlowych i usługowych niezwiązanych z rolnictwem.

Uczestnik 18: Pytanie dlaczego w zwartej zabudowie, po jednej stronie drogi wyznaczono w planie ogólnym tereny mieszkalnictwa, a po drugiej stronie tej samej drogi już ich nie wyznaczono? W obszarze tym występuje zwarta zabudowa mieszkaniowa z istniejącą infrastrukturą techniczną i występują już dwa domy mieszkalne?

W odpowiedzi poinformowano, iż każdy teren jest inny i wymaga odrębnej analizy. Są też oczywiście różne ograniczenia spowodowane uwarunkowaniami, takimi jak formy ochrony przyrody np. Natura 2000 bądź grunty klasy III. Dwa domy niestety to za mało, gdyż musi być to skupisko, co najmniej pięciu domów. Zaznaczyć należy, że jeśli powstanie nowa zabudowa mieszkaniowa, na podstawie wydanych warunków zabudowy to Plan Ogólny będzie ewaluował, gdyż będzie wymagał jego aktualizacji, wówczas może być tak, iż obszary uzupełnienia zabudowy będą się powiększać. Gmina zobligowana jest przepisami prawa, do wyznaczania terenów mieszkaniowych na podstawie istniejącej zabudowy. Nie ma możliwości ich wyznaczania nawet na terenach gdzie wydane zostały warunki zabudowy.

Uczestnik 19: Pytanie, które konkretnie działki zostały objęte obszarami uzupełnienia zabudowy?

W odpowiedzi poinformowano, iż nie ma takiej listy, tym bardziej, że numeracja działek ulega ciągłym zmianom. Obszary te były wyznaczane również na częściach działek, jest możliwość wglądu do takich obszarów pobierając plik gml. z Biuletynu Informacji Publicznej Gminy Żelazków.

Uczestnik 20: Pytanie brzmiało, iż w niektórych przypadkach przeznaczenie terenów rolnych jest odmienne od rzeczywistego ich wykorzystywania, gdyż tereny te już dawno

nie są wykorzystywane rolniczo, tym bardziej, że występują na nich grunty klasy VI. Są podzielone, uzbrojone, mają dostęp do drogi i nie zostały one ujęte pod zabudowę mieszkaniową.

W odpowiedzi poinformowano, iż gmina musi opierać się na istniejącej zabudowie wg. ewidencji gruntów i budynków, a wyznaczanie obszarów uzupełnienia zabudowy musi obejmować co najmniej pięć budynków z funkcją mieszkaniową, co powoduje, że w pewnych obszarach nie została ona wyznaczona, gdyż nie było takiej możliwości.

W związku z brakiem kolejnych pytań spotkanie zostało zakończone i podsumowane przez Wójta Gminy Żelazków. Poinformowano uczestników, że w przypadku pytań odnoszących się do konkretnych nieruchomości istnieje możliwość uzyskania szczegółowych wyjaśnień podczas punktu konsultacyjnego, który będzie miał miejsce 11 czerwca 2026r. od godz. 15.30 w Urzędzie Gminy. Przypomniano również, iż uwagi do projektu planu ogólnego można składać w wyznaczonym terminie, tj. do dnia 26 czerwca, zgodnie z zasadami określonymi w ogłoszeniu dotyczącym konsultacji społecznych.

Zaznaczono jednocześnie, że uwagi przekazane po upływie wskazanego terminu nie będą rozpatrywane w ramach prowadzonej procedury planistycznej.

10. Zakończenie

Protokół zawiera 7 ponumerowanych stron.

11. Lista obecności z dnia 08.06.2026r.

Inspektor
ds. planowania przestrzennego
i obsługi inwestorów
mgr Aleksandra Gnerowicz

.....
/podpis osoby sporządzającej protokół/

WÓJT
Michał Kraszkiewicz

.....
/podpis Wójta Gminy Żelazków/