

Protokół ze spotkania otwartego poprzedzonego prezentacją projektu aktu planowania przestrzennego

Protokół sporządzono w dniu 12 czerwca 2026 r. w Centrum Kultury w Długosiodle (sala wystawowa), ul. Królowej Jadwigi 36, 07-210 Długosiodło, przez Mateusza Olender, asystenta głównego projektanta planu.

Na podstawie art. 13i ust. 3 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) w dniach od 22 maja 2026 r. do 22 czerwca 2026 r. przeprowadzono konsultacje społeczne procedowanego Planu Ogólnego gminy Długosiodło. Dnia 22 czerwca 2026 r. Wójt Gminy Długosiodło wydał ogłoszenie o rozpoczęciu konsultacji społecznych projektu Planu Ogólnego gminy Długosiodło wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

W ramach konsultacji społecznych, w dniu 12 czerwca 2026 r. w Centrum Kultury w Długosiodle (sala wystawowa), ul. Królowej Jadwigi 36, 07-210 Długosiodło w godz. od 15:30 do 16:30, **odbyło się spotkanie otwarte poprzedzone prezentacją projektu aktu planowania przestrzennego wraz z dyskusją publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.**

I. Głos w dyskusji zabrali.

- 1) przedstawiciele Urzędu Gminy Długosiodło:

Pan Łukasz Szyszkowski – Inspektor ds. gospodarki nieruchomościami i planowania przestrzennego.

- 2) przedstawiciele Wykonawcy:

Pan Mateusz Olender - asystent głównego projektanta

Zagadnienia poruszone w trakcie spotkania otwartego

1. W dalszej części przy pomocy prezentacji multimedialnej omówiono aktualne etapy procedury planistycznej. Przedstawiono aktualny stan prac nad Planem Ogólnym oraz wyjaśniono, że spotkanie związane jest z przeprowadzaniem konsultacji społecznych, które trwają od 22 maja 2026 r. do 22 czerwca 2026 r. Podkreślono, że spotkanie ma na celu omówienie planowanych zmian i każdy z obecnych może zabrać w nim głos. W dalszej części omówiono formę planu ogólnego oraz przedstawiono poszczególne strefy planistyczne wynikające z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zaprezentowano podstawowe informacje o planie ogólnym oraz przedstawiono sposób w jaki należy otwierać plik GML zawierający ustalenia planu.

2. Zebrani zostali poinformowani, że zgodnie z ogłoszeniem Wójta Gminy Długosiodło o rozpoczęciu konsultacji społecznych mają prawo do składania uwag. Uwagi mogą być składane od dnia 22 maja 2026 r. do 22 czerwca 2026 r. w formie określonej w ogłoszeniu. Uwagi zgłoszone w ramach konsultacji społecznych nie podlegają zaskarżeniu do sądu administracyjnego zgodnie z art. 81 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538)

Na spotkaniu otwartym w ramach konsultacji społecznych projektu Planu Ogólnego gminy Długosiodło o godzinie 16:00 zjawili się 31 zainteresowanych osób.

W trakcie spotkania udzielono wyjaśnień na pytania jak poniżej:

Uczestnik dyskusji nr 1: Zadano pytanie o wzory określające zapotrzebowanie na nową zabudowę w gminie. Na jaki czas są wyznaczane? Oraz czy jest możliwe przekształcenie działek rolnych na budowlane?

Odpowiedź: Poinformowano, że sposób liczenia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową oraz dane, z których należy korzystać przy dokonywaniu wyliczeń zostały określone w Rozporządzeniu 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 (Dz. U. z 2023 r. po. 2758 ze zm.). Wskazano także, że wiele gmin ma niekorzystną prognozę demograficzną. W obliczeniach przyjmuje się okres prognozy obejmujący 20 lat od roku, którego dotyczą najnowsze dostępne dane dotyczące liczby mieszkańców gminy udostępnianych przez statystykę publiczną.

Wyjaśniono, że w obszarach, gdzie nie ma obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Inwestorzy ubiegają się o wydanie decyzji o warunkach zabudowy. Złożone wnioski do momentu uchwalenia planu ogólnego rozpatrywane są na dotychczasowych zasadach. Jeśli wnioskowany obszar spełnia warunki określone w art. 61 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) nie ma podstaw do odmowy wydania WZ.

W przypadku występowania obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, uzyskanie pozwolenia na budowę odbywa się na podstawie tego planu.

W planie ogólnym wyznaczono strefy SZ (wielofunkcyjna z zabudową zagrodową) oraz SJ (wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną), które to wskazują możliwość lokalizowania zabudowy na pobyt stały ludzi. Po wejściu w życie planu ogólnego wydanie decyzji o warunkach zabudowy będzie możliwe jedynie w przypadku istnienia obszaru uzupełniania zabudowy oraz odpowiedniej strefy planistycznej. Ponadto każdy nowo sporządzany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego będzie musiał być zgodny z ustaleniami planu ogólnego.

Uczestnik dyskusji nr 2: Zadano pytanie o decyzje o warunkach zabudowy czy Gmina określa średnią wielkość gospodarstwa rolnego na jej terenie oraz w jakim terminie Gmina wydaje decyzje. Ponadto zapytano, czy jest szansa na wydanie decyzji w ciągu 21 dni?

Odpowiedź: Wyjaśniono, że Gmina wydaje Zarządzenie w sprawie ustalenia średniej powierzchni gospodarstwa rolnego na terenie Gminy na dany rok.

Wyjaśniono, że zgodnie z art. 64 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym termin wydania decyzji o warunkach zabudowy to 90 dni. Podkreślono, że w związku z bardzo dużą ilością spraw związanych z decyzjami o warunkach zabudowy, może występować wydłużony czas oczekiwania na wydanie decyzji.

Uczestnik dyskusji nr 3: Zadano pytanie o kary za nieterminowe wydanie decyzji o warunkach zabudowy?

Odpowiedź: Wyjaśniono, że nowelizacja ustawy planistycznej definitywnie zniosła kary pieniężne (wynoszące 500 zł za każdy dzień zwłoki) dla gmin za nieterminowe wydawanie decyzji o warunkach zabudowy (WZ). Przepisy obowiązujące od 1 lipca 2026 r. umorzyły także wszystkie trwające postępowania w tej sprawie i uwalniają samorządy od konsekwencji opóźnień. Wyjaśniono, że aktualnie większość Gmin mierzy się z bardzo dużą ilością spraw związanych z decyzjami o warunkach zabudowy. W porównaniu do lat poprzednich ilość wniosków jest kilkukrotnie wyższa. W związku z tak dużym zainteresowaniem, może występować wydłużony czas oczekiwania na wydanie decyzji.

Uczestnik dyskusji nr 4: Zadano pytanie o strefę otwartą SO na terenach nie zabudowanych? Dlaczego została ustalona taka strefa?

Odpowiedź: Strefa otwarta SO została ustalona na terenach wolnych od zabudowy, zgodnie z przyjętą polityką przestrzenną Gminy. Ma to związek między innymi z dużymi walorami przyrodniczymi gminy Długosiodło. Wszystkie tereny nieprzeznaczone pod zabudowę zostały zlokalizowane w strefach otwartych SO.

Uczestnik dyskusji nr 5: Zadano pytanie, ile czasu ma gmina na rozpatrzenie złożonych uwag?

Odpowiedź: Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie precyzuje czasu jaki ma Gmina na rozpatrzenie uwag. Zgodnie z art. 13i ust. 3 ustawy po przeprowadzeniu konsultacji społecznych projekt ponownie zostanie udostępniony na stronie gminy oraz zostanie przedstawiony radzie gminy celem uchwalenia wraz z raportem z konsultacji społecznych. Podkreślono, że gminy na sporządzenie planów ogólnych mają czas do 31 sierpnia 2026 r.

Uczestnik dyskusji nr 6: Zadano pytanie, czy jest możliwość w przyszłości zmian wyznaczonego obszaru pod zabudowę?

Odpowiedź: Wyjaśniono sposób wyznaczania obszarów uzupełniania zabudowy. Wskazano, że aby obszar uzupełniania zabudowy powstał, muszą zostać spełnione kryteria określone w rozporządzeniu w sprawie

sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy. Do wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy potrzeba zgrupowania nie mniej niż 5 budynków, w których obrys każdego z budynków w zgrupowaniu znajduje się w odległości nie większej niż 100 m od obrysu co najmniej jednego innego budynku w zgrupowaniu, przy czym uwzględnia się budynki o symbolach 101,103,105,106,107,109,110 (według Klasyfikacji Środków Trwałych, o której mowa w przepisach wydanych na podstawie art. 40 ust. 2 ustawy z dnia 29 czerwca 1995 r. o statystyce publicznej (Dz. U. z 2024 r. poz. 1799 z późn. zm.)). Wskazano, że w przyszłości w związku z powstającymi nowymi budynkami, może powstać możliwość utworzenia nowych obszarów uzupełnienia zabudowy, nie istniejących w aktualnym projekcie planu.

Uczestnik dyskusji nr 7: Zadano pytanie czy Gmina w przyszłości będzie zmieniać plan ogólny?

Odpowiedź: Wyjaśniono, że Plan Ogólny może być zmieniany zgodnie z wolą Gminy, nawet w zakresie części jego ustaleń. Na dzień dzisiejszy nie jest przesądzone jakie kroki Gmina będzie podejmowała w przyszłości. Priorytetem jest uchwalenie pierwszego Planu Ogólnego, w związku z obowiązującym terminem 31 sierpnia 2026, kiedy to wszystkie Gminy w Polsce muszą posiadać taki dokument.

Uczestnik dyskusji nr 8: Zadano pytanie czy można usunąć obszary które są wskazane pod zabudowę, ale są niezabudowane i stanowią „luki w zabudowie”?

Odpowiedź: Wyjaśniono, że większość terenów niezabudowanych, ale przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę zostało przeniesionych do Planu Ogólnego (poza terenami które zostały usunięte w związku z uzgodnieniem z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Warszawie). Tereny takie posiadają prawo do zabudowy nadane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, 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, z wyłączeniem luk w tej zabudowie, biorąc pod uwagę uwarunkowania, o których mowa w art. 13b. W przypadku chęci zmiany przeznaczenia działek, które aktualnie posiadają prawo do zabudowy na działki nieposiadające prawa do zabudowy, Gmina naraża się na konieczność wypłaty odszkodowań i znaczące koszty, w związku z obniżeniem wartości takich nieruchomości.

Długosiodło, dnia 12.06.2026 r.

Mateusz Olewnik

(podpis osoby sporządzającej protokół)

Z up. WÓJTA

mgr Ewa Alicja Karczewska
Z-ca Wójta

(podpis Wójta)

Załączniki:

- lista obecności