

Protokół ze spotkania otwartego poprzedzonego prezentacją projektu aktu planowania przestrzennego

Protokół sporządzono w dniu 23 stycznia 2026 r. w Świetlicy Wiejskiej w Gzach, Gzy 8, 06-126 Gzy, przez Katarzynę Bazyłko, asystentkę głównego projektanta planu.

Na podstawie art. 13i ustęp 3 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, ze zm.) w dniach od 7 stycznia 2026 r. do 6 lutego 2026 r. prowadzone są konsultacje społeczne procedowanego planu ogólnego Gminy Gzy. Dnia 5 stycznia 2026 r. Wójt Gminy Gzy wydał obwieszczenie o rozpoczęciu konsultacji społecznych projektu planu ogólnego Gminy Gzy wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, natomiast 7 stycznia 2026 r. w gazecie „Tygodnik Pułtuski” ukazało się ogłoszenie Wójta Gminy Gzy o rozpoczęciu konsultacji społecznych projektu planu ogólnego Gminy Gzy wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

W ramach konsultacji społecznych, w dniu 23 stycznia 2026 r. w Świetlicy Wiejskiej w Gzach, Gzy 8, 06-126 Gzy w godz. od 16:15 do 17:00, odbyło się **spotkanie otwarte poprzedzone prezentacją projektu aktu planowania przestrzennego wraz z dyskusją publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.**

I. W spotkaniu wzięli udział:

1) przedstawiciel Urzędu Gminy Gzy:

Pan Tomasz Sobieraj – Wójt Gminy Gzy,

Pani Marianna Permanicka – Kierownik Referatu Inwestycji, Gospodarki Nieruchomościami i Ochrony Środowiska,

Pani Agnieszka Kozak – Inspektor ds. planowania przestrzennego i podziałów nieruchomości.

2) przedstawiciele Wykonawcy:

Pani Katarzyna Bazyłko – asystentka głównego projektanta,

Pan Mateusz Olender – asystent głównego projektanta.

Zagadnienia poruszone w trakcie spotkania otwartego

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 7 stycznia 2026 r. do 6 lutego 2026 r. Zebrani zostali poinformowani, że zgodnie z obwieszczeniem Wójta Gminy Gzy o rozpoczęciu konsultacji społecznych mają prawo do składania uwag. Uwagi mogą być składane do dnia 6 lutego 2026 r. w formie określonej w obwieszczeniu. 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 2024 r. poz. 1130 ze zm.). 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. Omówiono także czym jest zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową, chłonność terenów oraz wskazano powody dla których na obszarze gminy Gzy nie wyznacza się nowych stref planistycznych związanych z funkcją mieszkaniową ponad to, co znajduje się w obowiązującym planie miejscowym umożliwiającym realizację funkcji mieszkaniowej, obszarami uzupełnienia zabudowy oraz obszarami z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie. Omówiono także sposób tworzenia obszaru uzupełnienia zabudowy oraz wskazano na przykładach przyjętą metodę poszerzania tych obszarów. Wyjaśniono także różnicę pomiędzy strefą otwartą (SO) oraz strefą produkcji rolniczej (SR) wskazując przykładowe sposoby zagospodarowania możliwe w danych strefach. W dalszej części zaprezentowano podstawowe informacje o planie ogólnym oraz przedstawiono sposób w jaki należy otwierać plik GML, który zawiera ustalenia planu. W ostatniej części prezentacji omówiono formularz, za pomocą którego można złożyć uwagę do procedowanego aktu planowania przestrzennego.

W spotkaniu otwartym w ramach konsultacji społecznych projektu planu ogólnego Gminy Gzy o godzinie 16:15 udział wzięło 60 zainteresowanych osób. Po przeprowadzeniu prezentacji uczestnicy mogli zadawać pytania i zabierali głos w dyskusji. W trakcie spotkania udzielono wyjaśnień na pytania jak poniżej:

Uczestnik dyskusji 1: Zapytano czy na obszarze z istniejącą zabudową można się rozbudowywać. Wskazano, że złożono wniosek na nowe działki, natomiast co będzie z działką, która obecnie jest zabudowana.

Odpowiedź: Poinformowano mieszkańców, że przyszłe zagospodarowanie działki będzie uzależnione od profilu funkcjonalnego strefy planistycznej, w której ten obszar jest zlokalizowany. Jeśli na działce jest wskazany obszar uzupełnienia zabudowy możliwe będzie uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy. W pozostałych przypadkach, jeśli zamierzenie budowlane będzie wymagało uzyskania pozwolenia na budowę w pierwszej kolejności dla danej działki będzie musiał być uchwalony plan miejscowy. Art. 61 ust. 1a ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) wskazuje przypadki, w których możliwe jest uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy dla terenów zlokalizowanych poza obszarem uzupełnienia zabudowy (m.in. odbudowa, rozbudowa lub nadbudowa istniejącego obiektu budowlanego). Ponadto zebrani zostali poinformowani, że zgodnie z obwieszczeniem Wójta Gminy Gzy o rozpoczęciu konsultacji społecznych, mają prawo do składania uwag. Uwagi mogą być składane do dnia 6 lutego 2026 r. w formie określonej w obwieszczeniu. Przypomniano także mieszkańcom, że budynki związane z prowadzeniem gospodarstwa rolnego można lokalizować w strefie produkcji rolniczej (SR), która nie podlega bilansowaniu tak jak strefa z zabudową zagrodową (SZ).

Uczestnik dyskusji 2: Wskazanie, że mieszkańcy zamieniają siedliska na zabudowę jednorodzinną.

Odpowiedź: Wyjaśniono, że zjawisko to jest związane presją urbanizacyjną i rozlewaniem się miast na obszary wiejskie. Intencją ustawodawcy było rozdzielenie stref związanych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz z zabudową zagrodową.

Uczestnik dyskusji 3: Czy można sprawdzić swoją działkę?

Odpowiedź: Poinformowano mieszkańców, że po zakończeniu spotkania otwartego rozpocznie się dyżur projektanta i każdy kto będzie się chciał dopytać o swoją działkę, sprawdzić w jakiej strefie planistycznej się znajduje, czy dowiedzieć się co będzie na niej możliwe do realizacji, może podejść i skorzystać z takowej możliwości.

Uczestnik dyskusji 4: Zwrócono uwagę, że działka nie jest objęta obszarem uzupełnienia zabudowy. Czy będzie można dla niej uzyskać decyzji o warunkach zabudowy. I co zrobić w przypadku, gdy zamierzenie budowlane nie będzie realizowane w okresie najbliższych pięciu lat.

Odpowiedź: Wyjaśniono, że po uchwaleniu planu ogólnego obszar, na którym będzie można uzyskać decyzję o warunkach zabudowy, ograniczony zostanie do obszarów uzupełnienia zabudowy. Dotyczyć to będzie lokalizacji nowych obiektów budowlanych. Dla istniejącej zabudowy położonej poza

obszarem uzupełnienia zabudowy będzie możliwe uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy w przypadkach określonych w art. 61 ust. 1a ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) m.in. odbudowa, rozbudowa lub nadbudowa istniejącego obiektu budowlanego. Poinformowano mieszkańców o możliwości złożenia wniosku o decyzję o warunkach zabudowy przed uchwaleniem planu ogólnego. Decyzje o warunkach zabudowy, które stały się prawomocne po 1 stycznia 2026 r. są terminowe (mają 5-cio letnią ważność). Wskazano, że osoby mające taką decyzję i chcący z niej skorzystać muszą przed upływem tego terminu uzyskać pozwolenie na budowę.

Uczestnik dyskusji 3: Zapytano czy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego anuluje wydane decyzji o warunkach zabudowy.

Odpowiedź: Wyjaśniono, że przypadki wygaśnięcia decyzji o warunkach zabudowy są opisane w art. 65 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.). Jednym z takich przypadków jest uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dlatego też w przyszłości kluczowe będzie dobre wyznaczenie obszaru dla którego będzie opracowywany plan miejscowy.

Uczestnik dyskusji 4: Wskazano na charakter zabudowy w gminie Gzy. Duże działki z zabudową zagrodową, rozproszona zabudowa, działki poza obszarem obowiązujących planów miejscowych. Zapytano czemu niektóre działki, położone poza obszarem obowiązujących planów miejscowych mają wyznaczoną większą strefę a inne nie.

Odpowiedź: Wyjaśniono, że w związku z charakterem zabudowy w gminie Gzy oraz jej dużym rozproszeniem znaczna ilość stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową (SZ) wyznaczana była na podstawie udostępnionej przez Starostwo Powiatowe w Pułtusku mapy ewidencji gruntów i budynków (wg. aktualności na 7 listopada 2024 r.) oraz ortofotomapy (również aktualnej na 2024 r.). Pojawiają się użytki Br – grunty rolne, które obejmują dużo większą część działki niż obszar lokalizacji istniejącej zabudowy. Jednak w większości przypadków użytek ten wskazany jest w granicach obecnej zabudowy. Zwiększanie takiego obszaru może narazić gminę na uchylenie planu ogólnego rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody.

Na koniec dyskusji głos zabrał Wójt Gminy Gzy pan Tomasz Sobieraj. Wskazał, że ustawa wprowadzająca konieczność uchwalenia planu ogólnego została wprowadzona w 2023 r. Zaznaczył, że jest to nowa ustawa, niezrozumiała dla osób niebędących urbanistami. Natomiast zasady wyznaczania stref z funkcją mieszkaniową zostały ściśle określone zarówno w Ustawie jak i w Rozporządzeniu. Wskazał,

iż za punkt wyjściowy przyjmuje się stan istniejący, ponieważ do czegoś trzeba się odnieść. Pan Wójt poinformował zebranych, że termin na uchwalenie planu ogólnego został wyznaczony na koniec czerwca 2026 r. Wskazał również, że zgodnie z informacjami z Ministerstwa, planowane jest wydłużenie tego terminu do końca sierpnia. Podkreślił także to, że na obecną chwilę nikt nie jest w stanie wskazać jak długo dokument, jakim jest plan ogólny będzie funkcjonował. Wskazał także, że nie można jednoznacznie powiedzieć, że w przyszłości nie będzie jakiś ułatwiających rozwiązań dla gmin wiejskich.

Gzy, dnia 23.01.2026 r.

.....
K. Bażyło

(podpis osoby sporządzającej protokół)

.....
WÓJT
Sobieniec
mgr Tomasz Sobieraj
(podpis Wójta)

Załączniki:

- lista obecności

