

Protokół ze spotkania otwartego poprzedzonego prezentacją projektu aktu planowania przestrzennego

Protokół sporządzono w dniu 16 stycznia 2026 r. w Świetlicy Wiejskiej w Gzach, Gzy 8, 06-126 Gzy, przez Katarzynę Bazyłko, asystentkę głównego projektanta planu.

Na podstawie art. 131 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. trwają 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 Pułtusi” 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 16 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:

Pani Agnieszka Kozak – inspektor ds. planowania przestrzennego i podziałów nieruchomości,

Pani Agnieszka Goździewska – Sekretarz Gminy Gzy.

2) przedstawiciele Wykonawcy:

Pani Katarzyna Bazyłko – asystentka głównego projektanta,

Pan Piotr Czajkowski – właściciel pracowni urbanistycznej.

Zagadnienia poruszone w trakcie spotkania otwartego

Na wstępie p. Piotr Czajkowski przywitał wszystkich zgromadzonych oraz wyjaśnił cel spotkania. Następnie 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. 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, które rozpoczęło się o godzinie 16:15 uczestniczyło 18 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: Zwrócono uwagę, iż istniejące obszary siedlisk pozostały bez prawa do zabudowy, w tym zabudowy rolniczej.

Odpowiedź: Wyjaśniono w jaki sposób wyznaczane były strefy z funkcją mieszkaniową, zarówno strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) jak i strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ). Wskazano iż podstawą do wyznaczania tych stref jest obowiązujący plan miejscowy umożliwiający realizację funkcji mieszkaniowej, obszary uzupełnienia zabudowy oraz obszary z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie. Poinformowano, że do wyznaczenia obszarów istniejącej zabudowy mieszkaniowej bądź zagrodowej posłużono się udostępnioną przez Starostwo Powiatowe w Pułtusku mapą ewidencji gruntów i budynków (wg. aktualności na 7 listopada 2024 r.) oraz korzystano z ortofotomapy (również aktualnej na 2024 r.). Ponadto zebrani zostali poinformowani, że zgodnie z ogłoszeniem 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.

Uczestnik dyskusji 2: Zapytano o czas obowiązywania planu ogólnego.

Odpowiedź: Wskazano iż dokument, tak samo jak wcześniej studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, może podlegać zmianie zarówno w całości jak i w części.

Uczestnik dyskusji 3: Poproszono o wyjaśnienie zagadnień zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie i chłonności terenów.

Odpowiedź: Zgodnie z §3 ust 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 22 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.) zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonność terenów niezabudowanych wyraża się w ilości mieszkańców. Wyjaśniono, że do wyliczenia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową korzysta się z danych statystycznych GUS (takich jak liczba mieszkańców gminy, łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie oraz powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca). Dane te przyjmuje się dla roku, z którego pochodzą najnowsze dane dotyczące liczby mieszkańców (zgodnie z §3 ust 4 ww. Rozporządzenia). Do określenia wielkości zapotrzebowania wylicza się prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań na jednego mieszkańca opierając się na danych GUS pochodzących z roku, z którego pochodzą najnowsze dane, ze stanu na 10 lat przed tym rokiem oraz ze stanu na 20 lat przed tym rokiem. Ostatnią potrzebną wartością do określenia zapotrzebowania jest prognozowana liczba mieszkańców w perspektywie następnych 20 lat (powiększona o 5%). Są to dane udostępniane przez statystykę publiczną. Zgodnie z tą prognozą liczba mieszkańców gminy Gzy ulegnie zmniejszeniu.

Chłonność terenów niezabudowanych oblicza się wykorzystując powierzchnię terenów niezabudowanych (zarówno tych położonych na obszarach planów miejscowych dopuszczających zabudowę mieszkaniową jak i luki w zabudowie występujące na obszarach uzupełnienia zabudowy) oraz wskaźniki urbanistyczne (przyjęte zgodnie z wartościami w obszarach objętych planami miejscowymi bądź charakterystyczne dla zabudowy w gminie).

Określone, zgodnie z zapisami ww. Rozporządzenia, zapotrzebowanie jest porównywane z chłonnością terenów niezabudowanych. Wyjaśniono, że pomimo małej powierzchni, na której obowiązuje plan miejscowy, pozostają w nim duże obszary stanowiące luki w zabudowie. Zgodnie z intencją ustawodawcy te obszary powinny być w pierwszej kolejności zabudowane. W związku z tym przy dużych lukach w zabudowie i małym zapotrzebowaniu na nową zabudowę mieszkaniową, wyznaczanie stref planistycznych związanych z funkcją mieszkaniową jest ograniczone do obowiązujących planów miejscowych umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej, obszarów uzupełnienia zabudowy oraz obszarów z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie.

Uczestnik dyskusji 4: Zapytano o to, co się stanie z obowiązującym planem miejscowym, czy zostanie usunięty.

Odpowiedź: Wyjaśniono, że uchwalenie planu ogólnego nie usunie obowiązującego planu miejscowego z obrotu prawnego. Może on natomiast ulegać zmianom, zgodnie z zapisami planu ogólnego.

Uczestnik dyskusji 5: Zapytano o strefy produkcji rolniczej SR. Dlaczego jest jedna strefa, bez zakazu zabudowy, a pozostałe mają wyszczególnione tereny rolnictwa z zakazem zabudowy.

Odpowiedź: Wyjaśniono, że profil funkcjonalny danej strefy planistycznej składa się z profilu podstawowego (zgodnego z Załącznikiem nr 1 do Rozporządzenia Ministra Rozwoju 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 wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.) oraz z profilu dodatkowego, w którym przeznaczenie jest wybierane w zależności od potrzeb i polityki przestrzennej gminy. Plan ogólny wskazuje katalog możliwych przeznaczeń dla danej działki ewidencyjnej. Dopiero miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego określi, które obszary, w ramach strefy produkcji rolniczej, pozostaną wyłączone z zabudowy a na których zabudowę rolniczą będzie można realizować.

Uczestnik dyskusji 6: Zwrócono uwagę, że w ostatnich czasach nie ma uchwalanych planów i wyrażono obawę o sytuację w przyszłości.

Odpowiedź: Poinformowano mieszkańców, że plany miejscowe będą procedowane zgodnie z potrzebami oraz możliwościami finansowymi Gminy. Zapewniono, że obszary opracowania planów miejscowych będą wyznaczane z poszanowaniem uzyskanych decyzji o warunkach zabudowy.

Uczestnik dyskusji 7: Zapytano o obszar uzupełnienia zabudowy, w jaki sposób jest tworzony.

Odpowiedź: Wyjaśniono, że sposób tworzenia obszarów uzupełnienia zabudowy został określony w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. po. 729). Do wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ) użyto budynków pochodzących z baz danych określonych w ww. Rozporządzeniu tj. ewidencji gruntów i budynków (wg. stanu na 7 listopada 2024 r.) uzupełnione o budynki z bazy obiektów topograficznych (BDOT10k) w przypadku budynków nie wskazanych w ewidencji gruntów i budynków. Następnie wyselekcjonowano budynki określone w Rozporządzeniu (tj. budynki przemysłowe, budynki handlowo-usługowe, budynki biurowe, budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej, budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe, pozostałe budynki niemieszkalne (oznaczone symbolem 109 wg. Klasyfikacji Środków Trwałych) oraz

budynki mieszkalne) oraz określono 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. Do wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy nie bierze się pod uwagę budynków gospodarczych. Następnie wykonano czynności opisane w § 1ust. 1 ww. Rozporządzenia. Tak powstały obszar można poszerzać o powierzchnię obliczoną zgodnie ze wskazanym w Rozporządzeniu wzorem.

Gzy, dnia 16.01.2026 r.

.....
K. Baryłko

(podpis osoby sporządzającej protokół)

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

Załączniki:

- lista obecności