

PROTOKÓŁ Z PRZEPROWADZONYCH W DNIU 9 KWIETNIA 2026 r.
CZYNNOŚCI W RAMACH KONSULTACJI SPOŁECZNYCH
DOTYCZĄCYCH PROJEKTU PLANU OGÓLNEGO GMINY DRELÓW
- SPOTKANIE OTWARTE -

Protokół sporządzono w dniu 10 kwietnia 2026 r. w Urzędzie Gminy Drelów przez Pana Przemysława Antonowicza projektanta Planu Ogólnego Gminy Drelów, przedstawiciela zespołu ARKADA Autorska Pracownia Architektoniczna.

W związku z prowadzonymi na podstawie art. 13i ust. 3 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) konsultacjami społecznymi, zgodnie z art. 8i ust. 1 pkt 5 w/w ustawy oraz w związku z ogłoszeniem Wójta Gminy Drelów z dnia 31 marca 2026 r. zorganizowano spotkanie otwarte, dotyczące projektu planu ogólnego gminy Drelów wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Spotkanie otwarte odbyło się w dniu 9 kwietnia 2026 r. w siedzibie Urzędu Gminy Drelów, ul. Szkolna 12, 21-570 Drelów, pokój nr 1, w sali konferencyjnej zlokalizowanej na parterze budynku urzędu.

Spotkanie otwarte dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie planu ogólnego gminy rozpoczęło się o godzinie 15:45. W spotkaniu uczestniczył przedstawiciel Urzędu Gminy Drelów:

- Pan Karol Marczuk –Urząd Gminy Drelów.

Przebieg spotkania:

- I. Przywitanie Uczestników i rozpoczęcie spotkania – Pani Dorota Antonowicz przedstawiciel zespołu projektowego Arkada Autorska Pracownia Architektoniczna.
- II. Przedstawiono prezentację informującą czym jest plan ogólny gminy i sposoby zapoznawania się z jego treścią oraz rozwiązania przyjęte w projekcie planu ogólnego gminy Drelów. Wyjaśniono między innymi ograniczenia związane z wyznaczaniem nowej zabudowy mieszkaniowej i obszarów uzupełnienia zabudowy, zasady w tym zakresie, które są ściśle uregulowane przez przepisy prawa.
- III. Zagadnienia poruszone w trakcie spotkania (kolejność według zgłoszeń do dyskusji):
 1. Mieszkaniec - Co z wnioskami o wydanie warunków zabudowy złożonymi nawet pod koniec ubiegłego roku, których procedura nie została zakończona?

- Jeżeli ich procedowanie trwa to zostaną wydane w tym roku. Nowelizacja z końca 2025 r. rozszerzyła regulacje dot. terminu na uzyskanie bezterminowych warunków zabudowy. Zgodnie z jej treścią – decyzje o warunkach zabudowy wydane na podstawie wniosków złożonych przed 16 października 2025 r. będą bezterminowe (bez względu na to, kiedy się uprawomocnią). Oznacza to, że jeśli ktoś złożył wniosek o warunki zabudowy przed 16 października 2025 r. to otrzyma bezterminowe decyzje o warunkach zabudowy.

Wnioski złożone po 15 października 2025 r. zostaną rozpatrzone w ten sposób, że uzyskane warunki zabudowy będą terminowe, a ich data ważności wyniesie 5 lat.

2. Mieszkaniec - Ile będzie obowiązywał plan ogólny gminy i czy będzie zmieniany?

- Mieszkaniec uzyskał odpowiedź, iż nie określa się terminu obowiązywania planu ogólnego gminy. 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.

3. Mieszkaniec - Co jeśli nie wykorzystana zostanie wydana decyzja o warunkach zabudowy przez najbliższe 20 lat?

- Jeżeli jest decyzją bezterminową, to nadal będzie można uzyskać na jej podstawie pozwolenie na budowę.

4. Mieszkaniec - Czy będzie można budować na terenach gdzie jest wyznaczona strefa otwarta?

To zależy o planowanej inwestycji. Jeśli ktoś planuje na terenach stref otwartych wyznaczonych w planie ogólnym inwestycje, to należy zgłosić uwagę do projektu planu ogólnego. Można złożyć jeszcze wniosek o warunki zabudowy i jeśli jest sąsiedztwo oraz zostaną spełnione wszystkie warunki przewidziane przepisami prawa, to warunki zabudowy można jeszcze uzyskać.

5. Mieszkaniec - Co można na strefie produkcji rolnej SR?

- W strefie produkcji rolniczej (oznaczanej symbolem SR) można realizować inwestycje związane z działalnością rolniczą i przetwórstwem. 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 (np. domów jednorodzinnych czy wielorodzinnych) oraz obiektów handlowych i usługowych niezwiązanych z rolnictwem.

6. Mieszkaniec - Dlaczego istniejące budynki nie są naniesione w POG?

Plan ogólny powstaje na mapach, które są aktualnie dostępne. Nie wszystkie budynki mogą znajdować się na mapach jak np. nieodebrane a wybudowane budynki i tym samym są niewidoczne na uzasadnieniu projektu planu ogólnego.

Plan ogólny powstaje w oparciu o aktualne dane przestrzenne z: Ewidencji gruntów i budynków (EGiB) i bazy danych obiektów topograficznych (BDOT).

7. Mieszkaniec - Co oznaczają naniesione okręgi w rysunku uzasadnienia POG?

- W rysunku uzasadnienia zostały naniesione elementy infrastruktury społecznej m. in. Szkoły. Okręgi wyznaczają strefę 3 km od szkoły podstawowej. Dostęp do szkoły o promieniu 3 km służy analizie, która może służyć wyznaczeniu standardów dostępności do infrastruktury społecznej. W planie ogólnym nie wyznaczono standardów w tym zakresie.

8. Mieszkaniec - Co jeżeli wyznaczono strefę otwartą, czy będą mogły powstawać budynki związane z produkcją rolną?

- Jeżeli są takie plany to do 30 kwietnia 2026 r. można jeszcze złożyć uwagę o wyznaczenie strefy produkcji rolniczej oznaczoną w planie ogólnym symbolem SR. Jeżeli pojawi się takie zapotrzebowanie w przyszłości też będzie można zmienić plan ogólny.

9. Mieszkaniec - Jak wyznaczono strefy mieszkaniowe (brązowe), dlaczego czasem są mniejsze czasem większe. Czasem tylko budynki a czasem więcej?

- Strefy z zabudową mieszkaniową 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. Wielkość tych terenów zależy jest więc od istniejącego zagospodarowania i terenów wyznaczonych w planie miejscowym. Nowe tereny wyznaczone w planie ogólnym zależne są od zapotrzebowania wyliczonego zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie.

10. Mieszkaniec - Dlaczego wyznaczono mało terenów zabudowy mieszkaniowej a dużo stref otwartych w miejscowości Zahajki. Choć mieszkańcy chcą nowej zabudowy i jest wydanych wiele decyzji o warunkach zabudowy?

- Mieszkaniec uzyskał odpowiedź, odnośnie ustalonych warunków zabudowy, które zachowują swoją moc. Będą mogły być realizowane niezależnie od ustaleń planu ogólnego, który uwzględnia prognozowaną liczbę mieszkańców i obowiązujące plany miejscowe z zabudową mieszkaniową i wprowadza w tym zakresie ograniczenia wynikające z przepisów. Plan ogólny nie jest podstawą

do wydania pozwoleń na budowę i wydane decyzje o warunkach zabudowy będą mogły być realizowane niezależnie od planu ogólnego.

11. Mieszkaniec - Gdzie są dostępne druki uwag do projektu planu ogólnego?
 - Można je pobrać ze strony BIP Urzędu Gminy lub w formie papierowej dostępne są w Urzędzie Gminy Drelow. Na stronie Ministerstwa Rozwoju są też dostępne razem ze wzorem wypełnienia.

20 listopada 2023 r. w Dzienniku Ustaw ogłoszono Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wzoru formularza pisma dotyczącego aktu planowania przestrzennego (Dz. U. poz. 2509).
12. Mieszkaniec - Czy na terenie gminy w planie ogólnym są zlokalizowane wiatraki i gdzie są rozmieszczone?
 - Elektrownie wiatrowe zostały dopuszczone w niektórych strefach otwartych zgodnie ze złożonymi wnioskami w tym zakresie. Nie uzyskały jednak pozytywnej opinii Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji. Pomimo negatywnej opinii strefy te zostały pozostawione w planie ogólnym, gdyż dla tych terenów obowiązkowo należy sporządzić plan miejscowy. Aby plan został uchwalony jest potrzebna decyzja Rady Gminy o podjęciu takiego opracowania oraz pozytywne uzgodnienie m. in. CWCR w trakcie procedury uchwalania planu. Jest więc niewielkie prawdopodobieństwo wyjścia w życie takiego planu.
13. Mieszkaniec - Wyraził obawę, w zakresie wiatraków, które będą mogły być lokalizowane na podstawie miejscowego planu bo pozostaną po sporządzeniu planu.
 - Poinformowano mieszkańca, że można złożyć uwagę do projektu planu ogólnego w tym zakresie do końca trwania konsultacji czyli do 30 kwietnia 2026 r.
14. Mieszkaniec - Czy w strefach produkcji rolniczej w Drelowie mogą być budowane chlewnie?

Plan ogólny nie jest podstawą do wydania pozwolenia na budowę. W strefach produkcji rolniczej SR nie wyznaczono obszarów uzupełnienia zabudowy i nie będą mogły być wydawane warunki zabudowy również w tym zakresie. To dopiero miejscowy plan określi zakres dopuszczonej zabudowy. Plan ogólny tego nie określa tak szczegółowo ale umożliwia opracowanie planu miejscowego w tym zakresie. Mieszkańcy będą mieli możliwość wypowiedzenia się w tym zakresie w trakcie procedury opracowania planu miejscowego.
15. Mieszkaniec - Co można realizować w poszczególnych strefach, gdzie można znaleźć informacje w tym zakresie?

Plan ogólny nie jest podstawą pozwoleń na budowę. Aby zapoznać się z ustaleniami planu można skorzystać z przeglądarki internetowej dostępnej na stronie Ministerstwa Rozwoju i Technologii oraz informacji zamieszczonych na

stronie ministerstwa. Można też uzyskać taką informację w Urzędzie Gminy Drelów. Przepisy rozporządzenia regulują zakres ustaleń planu ogólnego (ROZPORZĄDZENIE 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).

16. Mieszkaniec - Co oznaczają standardy dostępności do infrastruktury społecznej, jak odległość do szkoły pokazana w uzasadnieniu projektu planu ogólnego?

Nie wprowadzono w planie ogólnym standardów dostępności do infrastruktury społecznej ale przeanalizowano czy byłoby to zasadne. W przypadku ustalenia gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego można wyznaczyć teren o przeznaczeniu umożliwiającym realizację funkcji mieszkaniowej, jeżeli każda działka ewidencyjna na tym terenie spełnia gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej (m. in. dostęp do szkoły 3 km).

17. Mieszkaniec - Co jeżeli plan ogólny gminy zostanie uchwalony? Czy będzie można wnioskować o zmianę planu miejscowego?

Tak w każdym momencie można złożyć taki wniosek na formularzu pisma dotyczącego aktu planowania przestrzennego.

18. Mieszkaniec - Jak wygląda procedura planu miejscowego i czy będzie można się odwołać?

Procedura planu miejscowego i planu ogólnego jest ściśle określona w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która nie przewiduje takiego rozwiązania.

19. Mieszkaniec - Jeżeli ustalenia planu ogólnego nie spełniają oczekiwań gdzie można się odwołać?

Odwołanie od Planu Ogólnego Gminy lub planu miejscowego wymaga wykazania interesu prawnego i istotnych naruszeń prawa. Ponieważ plan ogólny jest aktem prawa miejscowego, można go zaskarżyć do wojewódzkiego sądu administracyjnego. Skarga przysługuje jednak tylko tym, którzy wykażą naruszenie swojego interesu prawnego.

20. Mieszkaniec - Czy można wnioskować o ścieżkę rowerową związana ze zbiornikiem w Komarówce?

Plan ogólny gminy nie rozstrzyga takich kwestii. To może być rozstrzygnięte na etapie planu miejscowego.

21. Mieszkaniec - O jakie przeznaczenie należy wnioskować aby zrealizować agroturystykę?

Przepisy jednoznacznie nie definiują takiego przeznaczenia. Jeżeli agroturystyka to rodzaj turystyki wiejskiej, forma wypoczynku u rolnika, w

funkcjonującym gospodarstwie rolnym, gdzie można mieszkać, jadać wspólne posiłki z gospodarzami, uczestniczyć w pracach polowych, obserwować hodowlę zwierząt i produkcję roślin, to zapewne mogłaby być zlokalizowana w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową zagrodową.

Na wszystkie pytania informacji i odpowiedzi udzielała architekt, urbanista Dorota Antonowicz przedstawiciel zespołu projektowego planu ogólnego gminy Drelów.

IV. Podsumowanie dyskusji

Podczas spotkania otwartego Interesariusze mieli możliwość wypowiedzenia się, a także zadawania pytań, co służyło poznaniu potrzeb, zbieraniu stanowisk. Informowano, edukowano i wyjaśniano istotne zagadnienia dotyczące planowania przestrzennego, w tym nowego dokumentu jakim jest plan ogólny. Poinformowano Interesariuszy, że podstawową formą prowadzonych konsultacji jest składanie uwag. Uwagi do projektu planu ogólnego należy składać pisemnie na formularzu pisma dotyczącego aktu planowania przestrzennego, kierowanych do Wójta Gminy Drelów w nieprzekraczalnym terminie do 30 kwietnia 2026 r.

V. W trakcie spotkanie nie zgłoszono uwag do projektu planu ogólnego. W trakcie spotkania otwartego dotyczącego projektu planu ogólnego gminy Drelów w dniu 9 kwietnia 2026 r. , nie wpłynęły żadne uwagi, opinie lub stanowiska.

Spotkanie zakończyło się około godziny 18.00.

Protokół zawiera 6 stron, załącznikiem do protokołu jest:

1. Lista uczestników spotkania otwartego (nie podlega publikacji) .



.....
(Podpis)