

PROTOKÓŁ Z PRZEPROWADZONYCH W DNIU 15 KWIETNIA 2026 r.
CZYNNOŚCI W RAMACH KONSULTACJI SPOŁECZNYCH
DOTYCZĄCYCH PROJEKTU PLANU OGÓLNEGO GMINY DRELÓW
- DYŻUR PROJEKTANTA -

Protokół sporządzono w dniu 16 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 zawiązkę z ogłoszeniem Wójta Gminy Drelów z dnia 31 marca 2026 r. zorganizowano dyżur projektanta, dotyczący projektu planu ogólnego gminy Drelów wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Dyżur projektanta odbył się w dniu 15 kwietnia 2026 r. w siedzibie Urzędu Gminy Drelów, ul. Szkolna 12, 21-570 Drelów, w sali konferencyjnej, pokój nr 1 zlokalizowanej na parterze budynku urzędu.

Dyżur projektanta dotyczący rozwiązań przyjętych w projekcie planu ogólnego gminy rozpoczął się o godzinie 15:45.

Przebieg spotkania:

- I. Przywitanie Uczestników i rozpoczęcie spotkania – architekt Przemysław Antonowicz jako przedstawiciel zespołu projektowego Arkada Autorska Pracownia Architektoniczna.
- II. Przedstawiono krótką informację czym jest plan ogólny gminy i sposoby zapoznawania się z jego treścią oraz projekt planu ogólnego gminy Drelów.
- III. Zagadnienia indywidualne poruszone w trakcie spotkania (kolejność według zgłoszeń do dyskusji):

1. Mieszkanka 1

- Pytanie dotyczyło przeznaczenia w planie ogólnym działek nr 1754 i 1755 w obrębie Drelów.

Mieszkanka uzyskała odpowiedź w zakresie poleżenia działek w projekcie planu ogólnego gminy w strefie otwartej SO. Bilans terenów mieszkaniowych nie pozwolił na wyznaczenie wnioskowanej zabudowy zagrodowej związanej z zabudową mieszkaniową.

Wyjaśniono, że wyznaczenie nowej zabudowy związanej z zabudową mieszkaniową podlega ograniczeniu zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.

Wyjaśniono że do projektu planu ogólnego można złożyć uwagę, która zostanie rozpatrzona przez Wójta. Mieszkanka otrzymała informację o możliwości uzyskania decyzji o warunkach zabudowy na obecnych zasadnych jeśli zostaną spełnione warunki jej uzyskania.

- Uczestniczka zadała pytanie w zakresie pełnego numeru działki (identyfikator działki) i sposobu wyszukiwania w przeglądarce oraz o złożony w listopadzie wniosek o warunki zabudowy?
Uzyskała odpowiedź, że pełny numer działki można sprawdzić w geoportalu gminnym gminy Drelów – System Informacji Przestrzennej Gminy Drelów (<https://drelow.e-mapa.net/>).
Złożone wnioski o warunki zabudowy, ze względu na ich ilość są sukcesywnie wydawane przez Gminę.
- Z czego wynika dziwny kształt wyznaczonego obszaru uzupełnienia zabudowy?
Przepisy regulują sposób wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy. Regulowane jest przez Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii. Podstawowe wymogi to: granice obszaru muszą obejmować istniejące zgrupowanie co najmniej 5 budynków o charakterze mieszkalnym, zamieszkania zbiorowego lub usługowym/gospodarczym (z wyłączeniem budynków inwentarskich). Odległość między skrajnymi działkami w takiej grupie nie może przekraczać 100 metrów. Do wyznaczenia obszaru wykorzystuje się dane z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego (aktualne na dzień przystąpienia do sporządzania planu). Kształt obszaru uzupełnienia zabudowy uwarunkowany jest regulacjami jego wyznaczenia.

2. Mieszkańcy 2

- Pytanie dotyczyło przeznaczenia w planie ogólnym działki 248 w obrębie Witoroż i w jakiej strefie znajduje się w projekcie planu ogólnego?
- Dla działki uwzględniono w ramach istniejącego zagospodarowania strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową zagrodową SZ w pozostałej części działki znalazła się w strefie otwartej SO.
- Czy za istniejącą zabudową zagrodową w strefie otwartej można budować budynki rolnicze?
- Aby móc realizować budynki związane z produkcją rolną można złożyć uwagę w zakresie wyznaczenia strefy produkcji rolniczej SR.
- Kolejne pytanie dotyczyło przeznaczenia w planie ogólnym działek 218, 220/2, 221, 450/2, 426/2, 209 w obrębie Witoroż, w jakiej strefie znajdują się w projekcie planu ogólnego oraz czy można budować na nich budynki związane z produkcją rolną?
- wskazane działki w obrębie Witoroż znajdują się w strefie otwartej SO. Aby można było realizować zabudowę związaną z prowadzonym gospodarstwem można złożyć uwagę do projektu planu w zakresie wyznaczenia strefy produkcji rolniczej SR.

3. Mieszkańcy 3

- Pytanie dotyczące przeznaczenia działek nr 267, 265, 426/3, 425/1 położonych w Przechodzisku.
- Wykonawca projektu planu ogólnego wyjaśnił mieszkańcom, że zagospodarowana część działki 267 położona jest w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową zagrodową SZ, zgodnie z istniejącym zagospodarowaniem a pozostała część działki w strefie otwartej SO. Nie zagospodarowane zabudową działki położone są w strefie otwartej.
Wyjaśniono, że ograniczenie zabudowy mieszkaniowej wynika z przepisów zmienionej w 2023 r. ustawy. Strefy wielofunkcyjne związane z nową

zabudową mieszkaniową wyznacza się zgodnie z prognozowaną przez GUS liczbą mieszkańców i przepisami w tym zakresie.

Plan ogólny przenosi ustalenia planów miejscowych z zabudową mieszkaniową w pierwszej kolejności. Po przeniesieniu ustaleń miejscowego planu niewiele można było wyznaczyć nowej zabudowy mieszkaniowej w planie ogólnym.

Mieszkańcy nie złożyli wniosku do planu, wyjaśniono, że obecnie na etapie konsultacji społecznych mogą złożyć uwagę do projektu planu ogólnego. Uwaga zostanie rozpatrzona przez Wójta Gminy.

4. Mieszkaniec 4

- Pytanie dotyczyło działki nr 165/2 w miejscowości Worsy i czy wydane warunki zabudowy będą ważne po uchwaleniu planu ogólnego?

Działka 165/2 w projekcie planu znalazła się w strefie otwartej SO. Mieszkaniec ma wydane warunki zabudowy na działkę.

Nie ma obowiązku przenoszenia ustaleń warunków zabudowy. Wydane warunki zabudowy bezterminowe zachowują swoją moc.

Wyjaśniono, że zabudowa mieszkaniowa (w tym zagrodowa) związana jest z bilansem terenów mieszkaniowych, wykonanym zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami. Ze względu na wielkość terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wyznaczonych w POG, które w chwili obecnej pokrywają zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową nie wyznaczono terenów nowej zabudowy mieszkaniowej na przedmiotowym terenie. W planie ogólnym nie ma obowiązku przenoszenia wydanych w decyzjach warunków zabudowy.

5. Mieszkaniec 5

- Pytanie dotyczyło działki nr 288 i działek sąsiednich jak 294/2 i sąsiednie w miejscowości Drelów?

Wyjaśniono, że działka 288 w planie ogólnym położona jest w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową zagrodową SZ.

- Co oznaczają pionowe paski na strefie ?

Ze względu na istniejącą zabudowę na tym terenie został wyznaczony obszar uzupełnienia zabudowy, lecz tylko na części działki. W obszarze uzupełnienia zabudowy będą mogły być wydawane warunki zabudowy.

- Czy jest możliwość budowy budynku jednorodzinnego w zabudowie zagrodowej?

Wyjaśniono, że w zabudowie zagrodowej można wybudować budynek mieszkalny związany z zabudową zagrodową.

- Czy można rozszerzyć obszar uzupełnienia zabudowy?

Obszar uzupełnienia zabudowy tworzone są w oparciu o precyzyjne reguły określone w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii: Obejmuje obszar zgrupowania budynków, gdzie znajduje się co najmniej 5 istniejących obiektów (np. mieszkalnych, usługowych, przemysłowych), odległość między sąsiadującymi budynkami w grupie nie może przekraczać 100 metrów. Granice obszaru wyznacza się, dodając bufor 50 metrów wokół obrysu zewnętrznych budynków wchodzących w skład danego zgrupowania i zmniejszając o 40 m. Wyznaczony zgodnie z przepisami obszar można powiększyć tylko o 25% powierzchni wyznaczonego buforu.

6. Mieszkaniec 6

- Pytanie dotyczyło działki nr 1914/2 w Drelowie i jakie ma przeznaczenie w planie ogólnym?

Część działki położona przy drodze znajduje się w wyznaczonej strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 11SJ z wyznaczonym w części obszarem uzupełnienia zabudowy, pozostała część działki znajduje się w strefie otwartej SO. Wyjaśniono, że na części działki objętej obszarem uzupełnienia zabudowy będzie możliwość wydania warunków zabudowy.

7. Mieszkaniec 7

- Pytanie dotyczyło działki nr 398 położonej w obrębie Wólka Łóżecka, która jest w trakcie podziału, czy można uwzględnić w planie ogólnym wydane warunki zabudowy?

Wyjaśniono, że część działki położona przy drodze znajduje się w wyznaczonej strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową zagrodową z wyznaczonym w części obszarem uzupełnienia zabudowy, pozostała część działki znajduje się w strefie otwartej SO.

Działka jest w trakcie podziału, czy można wyznaczyć tereny z zabudową jednorodzinną, gdyż zostały wydane warunki zabudowy i podział jest w trakcie?

Nie ma obowiązku przenoszenia ustaleń warunków zabudowy. Wydane warunki zabudowy bezterminowe zachowują swoją moc.

8. Mieszkaniec 8

- Zadano pytanie dotyczące działki nr 1295 położonej w Drelowie dla której był składany wniosek?

Poinformowano, że na wskazanej działce w projekcie planu ogólnego została wyznaczona strefa otwarta SO, gdyż działka jest oddalona od zwartej zabudowy.

- Dlaczego na działce nie wyznaczono wnioskowanego przeznaczenia?

Wyjaśniono, że ze względu na oddalenie od zabudowy. Rozpatrzenie wniosków zostało zamieszczone BIP Urzędu Gminy razem z projektem planu. Można zapoznać się w zamieszczonym wykazie złożonych do planu ogólnego wniosków oraz z uzasadnieniem rozpatrzenia złożonego wniosku.

Ponadto w chwili obecnej w trakcie konsultacji społecznych można złożyć uwagę do projektu planu ogólnego.

- Jak zablokować strefy produkcji rolniczej w sąsiedztwie, aby nie powstały kurniki?

Można złożyć uwagę do projektu planu ogólnego i przedstawić swoją opinię w tym zakresie. Strefa produkcji rolniczej nie oznacza lokalizacji kurników. Wyznaczone strefy produkcji rolniczej będą miały opracowane miejscowe plany, które określą i doprecyzują ustalenia dla tych terenów.

- Pytanie o wyznaczoną zabudowę jednorodzinną w Pereszczówce w polach?

Wskazane tereny zostały wyznaczone na terenie obowiązującego miejscowego planu na tym terenie, który wskazuje tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

9. Mieszkaniec 9

- Pytanie dotyczyło działek nr 1794/2 położonej w Drelowie i sposobu wyznaczenia strefy SZ w części działki?
Na działce wyznaczona została strefa zabudowy zagrodowej na istniejącym zagospodarowaniu przy drodze w pozostałej części działki wyznaczono strefę otwartą SO.
Mieszkaniec chciałby rozszerzyć obszar uzupełnienia zabudowy, aby mógł wybudować dom oddalając się od linii energetycznej. Poinformowano o możliwości złożenia uwagi do projektu planu ogólnego w tym zakresie.

10. Mieszkaniec10

- Pytanie dotyczyło działek nr 38/2 i 41/2 położonej w Kwasówce i czy można się tam budować?
Na działce 38/2 wyznaczono strefę otwartą. Na działce 41/2 w części z istniejącą zabudową zagrodową w głębi działki wyznaczono strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową zagrodową SZ, na pozostałej części została wskazana strefa otwarta. Przy drodze gdzie jest strefa otwarta nie będzie można się wybudować.

11. Mieszkańcy 11

- Pytanie dotyczyło działek nr 372 i 87 położonych w miejscowości Worsy i przeznaczenia w planie ogólnym?
Działka 372 znajduje się w strefie otwartej w bezpośrednim sąsiedztwie brak istniejącej zabudowy. Można wnioskować o strefę produkcji rolniczej SR jeśli planowana jest zabudowa związana z gospodarstwem rolnym.
Działka nr 87 jest w części zainwestowana zabudową związaną z zabudową mieszkaniową i w tej części wyznaczono strefę wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ. Zagospodarowanie związane przeznaczeniem na działce w chwili obecnej jest trochę większe niż wyznaczone w projekcie planu ogólnego, można wnioskować o rozszerzenie strefy SJ o istniejące zagospodarowanie. Jeżeli właściciel jest rolnikiem i zabudowa jest związana z rolnictwem to można wnioskować o zmianę związaną z zabudową zagrodową i strefę produkcji rolniczej związanej z prowadzonym gospodarstwem.

12. Mieszkaniec 12

- Pytanie dotyczyło działki nr 1253/3 położonej w Drelowie i działki numer 57/6 w Kwasówce w planie ogólnym gminy?
Część działki 1253/3 w planie ogólnym położona jest w strefie 17SJ ze względu na budynek widniejący na mapie topograficznej i użytki budowlane.
Działka 57/6 położona jest w strefie otwartej SO. W sąsiedztwie znajduje się istniejący budynek produkcyjny znajdujący się w wyznaczonej strefie SR.
- Czy w strefie usług można budować budynek mieszkalny?
Nie. W planie ogólnym strefy związane z zabudową mieszkaniową to tylko strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ, zagrodową SZ i wielorodzinną SW.

13. Mieszkaniec 13

- Pytanie dotyczyło przeznaczenia działek nr 1495/3, 1492 położonych w Drelowie i czy można zmienić ich przeznaczenie?
Na działce nr 1495/2 znajduje się istniejąca zabudowa mieszkaniowa na terenach strefy produkcji rolniczej SR. Jeżeli są inne zamierzenia inwestycyjne

dla tych terenów lub wyznaczone strefy są niezgodne z istniejącym użytkowaniem można złożyć uwagę w tym zakresie do projektu planu ogólnego.

14. Mieszkaniec 14

- Pytanie dotyczyło przeznaczenia działki nr 297 położonej w miejscowości Witoroż i czy w zabudowie będzie można wybudować nowy budynek?
Cała działka to istniejąca zabudowa zagrodowa i wyznaczono w planie ogólnym gminy strefę wielofunkcyjną związaną z zabudową mieszkaniową zagrodową SZ. W części działki wskazano obszar uzupełnienia zabudowy.
W zabudowie będzie można wybudować nowy budynek. W wyznaczonym obszarze uzupełnienia zabudowy będzie można uzyskać decyzję o warunkach zabudowy.

15. Mieszkaniec 15

- Pytanie dotyczyło działki nr 128 położonej w miejscowości Szachy, gdzie już jest wybudowany budynek mieszkalny a znajduje się w strefie otwartej SO?
Jeżeli budynek jest istniejący a nie ma go na mapie, można złożyć uwagę o uwzględnienie go w planie ogólnym gminy.
- Dla działki w miejscowości Szachy nr 1/4 uzyskano warunki zabudowy czy można go uwzględnić w planie ogólnym?
Nie ma obowiązku przenoszenia warunków zabudowy do planu ogólnego i w tym wypadku nie ma podstawy aby to zrobić. Na działce część zagospodarowana została uwzględniona w strefie wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową z wyznaczonym obszarem uzupełnienia zabudowy.

16. Mieszkańcy 16

- Pytanie dotyczyło działek nr 1500/1 i 1513 położonych w Drelowie, czy można wybudować tam dom?
Działka 1500/1 w planie ogólnym znajduje się w strefie otwartej SO. W sąsiedztwie wyznaczono strefę usług. Dzisiaj można jeszcze złożyć wniosek o warunki zabudowy, który zostanie rozpatrzony i jeżeli zostaną spełnione warunki może zostać wydana.
Na działce nr 1513 w części istniejącego zagospodarowania wskazano w planie ogólnym strefę wielofunkcyjną z zabudowa mieszkaniową zagrodową SZ w pozostałym zakresie wyznaczono strefę otwartą SO.

17. Mieszkaniec 17

- Pytanie dotyczyło działek nr 640/3, 637/2, 713, 267, 266, 265 położonych w miejscowości Łózki i ich przeznaczenia w planie ogólnym gminy?
Udzielono informacji w zakresie przeznaczenia działek: nr 640/3 - cała w strefie wielofunkcyjnej z zabudowa zagrodową SZ, nr 637/2 - cała działka znajduje się w strefie otwartej SO, nr 713 - cała działka znajduje się w strefie otwartej SO, (działka z dala od zabudowy niedaleko znajduje się zbiornik wodny), działka nr 267 w części przy drodze znajduje się w strefie

wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową zagrodową SZ w pozostałej części w strefie otwartej SO, działki nr 265, 266 – znalazły się w strefie otwartej SO.

- Czy działkę 637/2 można też przeznaczyć pod zabudowę zagrodową chociaż w części?
Można złożyć uwagę w tym zakresie, która zostanie rozpatrzona przez Wójta Gminy.

Na wszystkie pytania odpowiedzi udzielali architekt Przemysław Antonowicz i Dorota Antonowicz przedstawiciele zespołu projektowego Planu Ogólnego Gminy Drelów.

IV. Podsumowanie dyskusji

Podczas dyżuru projektanta Interesariusze mieli możliwość wypowiedzania się, a także zadawania pytań, co służyło poznaniu potrzeb i 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 spotkania nie zgłoszono uwagi do projektu planu ogólnego. W trakcie dyżuru projektanta planu ogólnego gminy Drelów w dniu 15 kwietnia 2026 r., nie wpłynęły żadne uwagi, opinie lub stanowiska.

Spotkanie zakończyło się około godziny 18:37.

Protokół zawiera 7 stron, załącznikiem do protokołu jest:

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



.....
(Podpis)