

Protokół
z przeprowadzenia zebrania otwartego nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie planu
ogólnego gminy Popów

Protokół sporządził Pan Jan Kowalik Wójt Gminy Popów, w dniu 15.10.2025 r. w Urzędzie Gminy Popów.

Na podstawie art. 17 pkt 13 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 poz. 1130 z późn. zm.) w dniu 14 października 2025 r. zorganizowano spotkanie otwarte w Urzędzie Gminy Popów, dotyczące projektu planu ogólnego gminy Pątnów wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

W spotkaniu otwartym poza Panem Janem Kowalikiem Wójtem Gminy Popów, Panią Ewelina Pakułą oraz przedstawicielkami firmy projektowej WMW-projekt s.c. – Panią dr inż. arch. Danutą Mirowską - Walas – generalnym projektantem planu ogólnego oraz Panią inż. Wiktorią Pisarek – pracownikiem firmy projektowej, wzięło udział 61 osób zainteresowanych przedmiotem dyskusji.

I. Lista obecności stanowi załącznik do protokołu (osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej).

II. Głos w dyskusji zabrali:

1. Pan Jan Kowalik Wójt Gminy Popów, przywitał zgromadzonych uczestników dyskusji oraz dokonał wprowadzenia.
2. Pani dr inż. arch. Danuta Mirowska-Walas – generalny projektant planów, wyjaśniła cel realizacji planu, przedstawiła uczestnikom spotkania otwartego dotychczasowy przebieg prac nad projektem planu ogólnego z uwzględnieniem poszczególnych etapów procedury oraz ustalenia zawarte w ww. projekcie, co zostało zilustrowane przez Panią inż. Wiktorię Pisarek materiałami graficznymi sporządzonymi w ramach projektu planu ogólnego.

3. Mieszkańcy uczestniczący w debacie publicznej zostali poproszeni o zadawanie pytań dotyczących projektu planu ogólnego gminy Popów. Poniżej przedstawiono zestawienie zgłoszonych pytań wraz z udzielonymi odpowiedziami.

- Pan [...] (dz. 1851/2, 1852/2, 1853/2, obręb Rębielice Królewskie) – możliwość zagospodarowania terenu na cele rekreacyjne (stawy, miejsca kempingowe).

Odpowiedzi udzieliła dr inż. arch. Danuta Mirowska-Walas: Wskazane działki znajdują się w obszarze otwartym, który nie jest przeznaczony pod zabudowę. Dodatkowo teren ten objęty jest strefą szczególnego zagrożenia powodzią oraz stanowi część korytarza ekologicznego doliny. Z tego względu nie ma możliwości realizacji zabudowy ani utwardzania terenu. Dopuszczalne jest natomiast wykonanie stawu. W przypadku chęci zmiany przeznaczenia terenu należy złożyć uwagę do projektu planu.

- Pan [...] (dz. 126, 127, 128, obręb Kamieńszczyzna) – dlaczego działki nie zostały objęte obszarem uzupełnienia zabudowy.

Odpowiedzi udzieliła dr inż. arch. Danuta Mirowska-Walas: Dla tego obszaru obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, który określa przeznaczenie terenów. Obszary uzupełnienia zabudowy wyznacza się wyłącznie na terenach nieobjętych MPZP. W związku z tym przeznaczenie wskazanych działek wynika bezpośrednio z obowiązującego planu miejscowego i nie może być zmienione w ramach planu ogólnego.

(dz. 166/1, 167/2, obręb Dąbrówka) – obecność linii wysokiego napięcia oraz wyznaczenie strefy.

Odpowiedzi udzieliła dr inż. arch. Danuta Mirowska-Walas: Teren ten został przeznaczony pod funkcję produkcyjną z dopuszczeniem usług. Przebieg linii elektroenergetycznej nie wyklucza zagospodarowania, jednak ogranicza możliwości zabudowy. Dopuszczalne są np. funkcje towarzyszące, takie jak parking. W przypadku chęci zmiany przebiegu strefy lub jej parametrów należy złożyć uwagę do projektu.

- Pani [...] (dz. 77/1, 77/2, obręb Dąbrówka) – brak możliwości zabudowy wzdłuż drogi powiatowej.

Odpowiedzi udzieliła dr inż. arch. Danuta Mirowska-Walas: W projekcie planu ogólnego nie przewiduje się wyznaczania nowych terenów zabudowy mieszkaniowej wzdłuż tej drogi. Zgodnie z przyjętymi zasadami w pierwszej kolejności należy uzupełniać istniejące, zwarte ciągi zabudowy.

Dlaczego jedna osoba mogła się wybudować, a inne nie?

Odpowiedzi udzieliła dr inż. arch. Danuta Mirowska-Walas: Wynika to z faktu, że wcześniejsze inwestycje były realizowane na podstawie decyzji administracyjnych wydanych w innym stanie prawnym. Obecnie obowiązujące przepisy oraz założenia planu ogólnego nie pozwalają na wyznaczanie nowych terenów zabudowy w tym miejscu.

Dz. 205/1 (obręb Brzózki) – przeznaczenie działki.

Odpowiedzi udzieliła dr inż. arch. Danuta Mirowska-Walas: Dla tego terenu została podjęta uchwała o sporządzeniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ostateczne przeznaczenie działki zostanie określone w tym planie, zgodnie z kierunkami wynikającymi ze studium.

- Pani [...] (dz. 350/2, 475/5, obręb Zawady) – przeznaczenie działek pod usługi.

Odpowiedzi udzieliła dr inż. arch. Danuta Mirowska-Walas: Jedna z działek znajduje się w strefie otwartej, co oznacza brak możliwości jej przeznaczenia pod zabudowę usługową – w tym przypadku można złożyć uwagę do projektu. Druga działka jest silnie zadrzewiona i oddalona od istniejącej zabudowy, co dodatkowo wyklucza możliwość jej przekształcenia na cele inwestycyjne.

- Pan [...] – przyczyny nieuwzględnienia wniosków dla Dąbrówki.

Odpowiedzi udzieliła dr inż. arch. Danuta Mirowska-Walas: Wnioski zostały uwzględnione częściowo, w zakresie terenów położonych od strony południowej. Nie było natomiast możliwości ich uwzględnienia od strony drogi powiatowej, ze względu na obowiązujące zasady wyznaczania zabudowy.

- Pani [...] (dz. 1487/3, Rębelice Królewskie) – brak uwzględnienia wniosku o zabudowę.

Odpowiedzi udzieliła dr inż. arch. Danuta Mirowska-Walas: Działka znajduje się na obszarze objętym MPZP i przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. W planie ogólnym nie ma możliwości wyznaczania nowych terenów, a ustalenia zostały przeniesione bezpośrednio z planu miejscowego.

- Pani [...] (dz. 1451, Rębelice Królewskie) – przeznaczenie działki.

Odpowiedzi udzieliła dr inż. arch. Danuta Mirowska-Walas: Obowiązujący plan miejscowy określa przeznaczenie działki – część może być zabudowana, pozostała nie. Na obecnym etapie nie ma możliwości zmiany tych ustaleń.

- Pani [...] (dz. 16, 25/2, 49/1, obręb Lelity) – przeznaczenie działek.

Odpowiedzi udzieliła dr inż. arch. Danuta Mirowska-Walas: Działka nr 16 znajduje się na terenie zadrzewionym i pozostaje w strefie otwartej. Działka nr 25/2 objęta jest ograniczeniami wynikającymi z sąsiedztwa linii kolejowej, co wyklucza jej zabudowę. Działka nr 49/1 została przeznaczona pod zabudowę zagrodową.

- Pan [...] (dz. 267, obręb Brzózki) – przeznaczenie działki.

Odpowiedzi udzieliła dr inż. arch. Danuta Mirowska-Walas: Działka znajduje się obecnie w strefie otwartej, jednak ze względu na trwającą procedurę sporządzania MPZP jej docelowe przeznaczenie zostanie określone w planie miejscowym.

- Pani [...] (dz. 2192/1, obręb Rębelice Królewskie) – wniosek o wprowadzenie zabudowy zagrodowej (SR) w MPZP dla obrębów Rębelice Królewskie i Kamięszczyzna.

Odpowiedzi udzieliła dr inż. arch. Danuta Mirowska-Walas: W celu wprowadzenia zmian w zakresie przeznaczenia terenu należy złożyć wniosek w procedurze planistycznej. Wskazano, że istniejące pasy zabudowy zagrodowej w obowiązujących planach są już stosunkowo szerokie, a ich zakres wynika z przyjętych ustaleń planistycznych.

dz. 159, obręb Rębelice Królewskie – pytanie o przeznaczenie działki oraz przyczynę ograniczonej szerokości strefy zabudowy.

Odpowiedzi udzieliła dr inż. arch. Danuta Mirowska-Walas: Przeznaczenie działki zostało przeniesione bezpośrednio z obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Od strony frontowej działka znajduje się w strefie zabudowy zagrodowej, natomiast

w głębi obejmuje ją strefa związana z funkcją górniczą. Ograniczona szerokość strefy zabudowy wynika z ustaleń planu miejscowego i nie może być zmieniona na etapie planu ogólnego.

- Właściciel dz. 172/6 (Wąsosz Górny) – możliwość przekształcenia działki.

Odpowiedzi udzieliła dr inż. arch. Danuta Mirowska-Walas: Działka znajduje się w strefie otwartej, w której nie przewiduje się wprowadzania zabudowy mieszkaniowej. Wyjaśniono zasady wyznaczania obszarów uzupełnienia zabudowy.

- Pan [...] (dz. 810/14, Nowa Wieś) – przeznaczenie działki.

Odpowiedzi udzieliła dr inż. arch. Danuta Mirowska-Walas: Działka znajduje się w strefie otwartej, jednak jest objęta procedurą sporządzania MPZP, który określi jej przeznaczenie zgodnie ze studium.

Pytania ogólne dotyczące projektu planu

- Pan [...] – Gdzie można szczegółowo zapoznać się z projektem planu?

Odpowiedzi udzieliła dr inż. arch. Danuta Mirowska-Walas: Projekt planu ogólnego został udostępniony w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Popów. Można się z nim zapoznać w całości w formie elektronicznej, wraz z rysunkami i uzasadnieniem.

- Pan [...] – jakie są konsekwencje oraz zalety wprowadzenia planu ogólnego?

Odpowiedzi udzielili dr inż. arch. Danuta Mirowska-Walas oraz Wójt Gminy Popów: Plan ogólny jest dokumentem obowiązkowym. W przypadku jego nieuchwalenia gmina nie będzie mogła wydawać decyzji o warunkach zabudowy, co w praktyce zablokuje proces inwestycyjny. Plan wprowadza także bardziej uporządkowane i restrykcyjne zasady gospodarowania przestrzenią.

- Pani [...] – dlaczego plan ogólny przewiduje mniej terenów zabudowy niż studium?

Odpowiedzi udzielił Wójt Gminy Popów oraz dr inż. arch. Danuta Mirowska-Walas: Plan ogólny wprowadza bardziej rygorystyczne zasady niż studium, w szczególności w zakresie bilansu terenów i wyznaczania nowych obszarów zabudowy.

- Pani [...] – czy możliwe jest sporządzenie MPZP dla całej gminy.

Odpowiedzi udzieliła dr inż. arch. Danuta Mirowska-Walas: Sporządzenie planów miejscowych dla całej gminy nie jest możliwe w krótkim czasie ze względu na wysokie koszty oraz długotrwałość procedur.

- Pan [...] – możliwość lokalizacji dużych inwestycji hodowlanych (DJP) i kompetencje gminy.

Odpowiedzi udzielili dr inż. arch. Danuta Mirowska-Walas oraz Wójt Gminy Popów: W dokumentach planistycznych przyjęto ograniczenia (do 40 DJP) ze względu na oddziaływanie na środowisko i mieszkańców. Rada gminy ma prawo wprowadzać takie regulacje.

- Pan [...] – zasady wyznaczania terenów usług turystyki.

Odpowiedzi udzieliła dr inż. arch. Danuta Mirowska-Walas: Tereny te nie są limitowane liczbą mieszkańców, jednak podlegają innym ograniczeniom, m.in. środowiskowym, krajobrazowym i lokalizacyjnym.

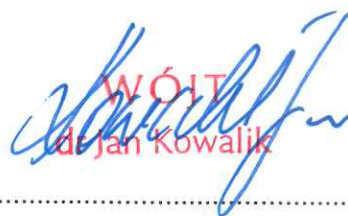
- Mieszkańcy – zasady zabudowy zagrodowej oraz wpływ decyzji WZ.

Odpowiedzi udzieliła dr inż. arch. Danuta Mirowska-Walas: Możliwość realizacji zabudowy zagrodowej zależy od spełnienia warunków określonych przez właściwe organy. Decyzje o warunkach zabudowy nie wpływają na ustalenia planu ogólnego.

Protokół sporządzono w 1 egzemplarzu, z przeznaczeniem do dokumentacji planistycznej.

Protokół zawiera 6 ponumerowanych stron.

Popów, 15.10. 2025 r.


WÓJT
Jan Kowalik

.....
(podpis wójta)