

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

Protokół sporządziła Pani Grażyna Kiszelewska, Kierownik Referatu Gospodarki Komunalnej, Nieruchomości, Planowania Przestrzennego i Ochrony Środowiska, w dniu 1 lipca 2026 r. w Urzędzie Gminy Młodzieszyn.

Na podstawie art. 17 pkt 13 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2026 poz. 538, 781, 912) w dniu 30 czerwca 2026 r. zorganizowano spotkanie otwarte w Gminnym Ośrodku Kultury w Młodzieszynie, dotyczące projektu planu ogólnego gminy Młodzieszyn wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. W spotkaniu otwartym poza Panią Moniką Pietrzyk – Wójtem Gminy Młodzieszyn, Panią Grażyną Kiszelewską – Kierownikiem Referatu Gospodarki Komunalnej, Nieruchomości, Planowania Przestrzennego i Ochrony Środowiska oraz przedstawicielami firmy projektowej WMW-projekt s.c. – Panią dr inż. arch. Danutą Mirowską - Walas – generalnym projektantem planu ogólnego oraz Panią inż. Ewelina Włodarską – pracownikiem firmy projektowej, wzięło udział 66 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. Pani Grażyna Kiszelewska – Kierownik Referatu Gospodarki Komunalnej, Nieruchomości, Planowania Przestrzennego i Ochrony Środowiska, przywitała zgromadzonych uczestników dyskusji oraz dokonała 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 Ewelinę Włodarską materiałami graficznymi sporządzonymi w ramach projektu planu ogólnego.

3. Przybyli na debatę publiczną mieszkańcy gminy Młodzieszyn zostali poproszeni o zadawanie pytań dotyczących przedmiotowego projektu planu. Poniżej przedstawiono zbiorcze zestawienie tematyczne zgłoszonych kwestii.

- Kwalifikacji wskazanych działek – w jakiej strefie planistycznej się znajdują oraz czy będzie to strefa umożliwiająca zabudowę.

Kwestia ta została poruszona przez:

- właściciela działek (Helenka, dz. nr ew. 83/2, 85),
- właściciela działki (Helenka, dz. nr ew. 15),
- właściciela działki (Leontynów, dz. nr ew. 152/7),
- właściciela działki (Nowe Mistrzewice, dz. nr ew. 96/6),
- właściciela działek (Stare Mistrzewice, dz. nr ew. 51, 108/1),
- właściciela działki (Stare Mistrzewice, dz. nr ew. 71),
- właściciela działek (Helenka, dz. nr ew. 88/18, 90/14, 90/15),
- właściciela działki (Helenka, dz. nr ew. 88/12),
- właściciela działki (Adamowa Góra, dz. nr ew. 83/35)
- właściciela działki (Bibiampol, dz. nr ew. 39)

Zainteresowanym przedstawiono poszczególne działki wraz z wyjaśnieniem jakie strefy planistyczne wyznaczono i w których możliwa jest lokalizacja zabudowy. Wyjaśniono również zasady i kryteria wyznaczania obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ) w planie ogólnym. Właścicielom działek nr ew. 83/2, 85, 88/12 (Helenka), 152/7 (Leontynów), 39 (Bibiampol) wyjaśniono, że na tych działkach obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, na podstawie których można lokalizować zabudowę niezależnie od ustaleń planu ogólnego. Wyjaśniono, że główną przyczynę ustalania na działkach strefy otwartej bez zabudowy stanowi ograniczenia jakie obowiązują podczas wyznaczania stref planistycznych tj. m.in. istniejące grunty leśne, tereny zagrożenia powodziowego, gleby chronione I-III klasy bonitacyjnej, wariant inwestorski CPK. Jednocześnie zaznaczono, że decyzje o warunkach zabudowy (WZ) wydane przed 2026 r. będą ważne bezterminowo, natomiast te wydane po 31 grudnia 2025 r. będą ważne 5 lat, co jest jednoznaczne z tym, że będzie możliwa realizacja zabudowy na podstawie otrzymanej decyzji WZ niezależnie od ustaleń określonych w planie ogólnym gminy.

- Pan [...] zapytał od czego zależała kwalifikacja poszczególnych działek do strefy z zabudową mieszkaniową jednorodzinną lub do strefy z zabudową zagrodową. Jako przykład podano działki nr ew. 10/1 w obrębie ewidencyjnym Nowe Mistrzewice oraz nr ew. 39 w obrębie ewidencyjnym Bibiampol, na których wyznaczono strefę z zabudową zagrodową, podczas gdy na terenach sąsiednich większość działek znajduje się w strefie z zabudową mieszkaniową jednorodzinną.

Odpowiedź Pani dr inż. arch. Danuty Mirowskiej-Walas:

Strefa zabudowy zagrodowej była wyznaczana jeżeli na działce oprócz zabudowy mieszkaniowej zlokalizowane są budynki gospodarcze niezwiązane bezpośrednio z budynkiem mieszkalnym lub działka posiada parametry działki rolniczej. Jeżeli działka podlegała podziałowi na działki ze względu na ich parametry przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz brak na działce zabudowy związanej z produkcją rolniczą tj. np. budynki inwentarskie – działka kwalifikowała się do wyznaczenia strefy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Klasyfikacja działki do danej strefy wynikała również ze złożonych wniosków, uwag do projektu planu ogólnego oraz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

- Pan [...] poruszył kwestię rekultywacji wyrobiska „Mistrzewice Nowe II” zlokalizowanego na działce nr ew. 10/2 w obrębie ewidencyjnym Nowe Mistrzewice w kierunku rekreacji wodnej. Jednocześnie zainteresowany wskazał, że na danym terenie znajduje się obecnie zbiornik wodny i zapytał co w przypadku gdy, otrzyma decyzję o przeznaczeniu zbiornika dla rekreacji wodnej, a w planie ogólnym wyznaczono strefę górnictwa oraz strefę otwartą. Czy w takiej sytuacji możliwe będzie użytkowanie terenu zgodnie z uzyskaną decyzją?

Odpowiedź Pani dr inż. arch. Danuty Mirowskiej-Walas:

Sporządzając projekt planu ogólnego korzystano z ogólnopolskiego portalu MIDAS prowadzonego przez Państwowy Instytut Geologiczny, który określa dokładne granice przedmiotowego złoża. Dowodem rozliczenia złoża jest wykreślenie go z bilansu zasobów złóż kopalin. Rekultywacja może się zacząć dopiero gdy zakończone będzie wydobywanie i złoże zostanie rozliczone i wybilansowane. Dopóki nie posiada Pan decyzji, a złoże jest zarejestrowane, zgodnie z prawem górnictwem wszystkie udokumentowane złoża podlegają ochronie.

Natomiast uzyskana decyzja może w przyszłości stanowić podstawę do punktowej zmiany planu ogólnego.

Mieszkańca poinformowano o możliwości złożenia formalnej uwagi do projektu planu ogólnego dotyczącej działki nr ew. 11/5, na której zlokalizowany jest zbiornik wodny znajdujący się poza zasięgiem udokumentowanego złoza.

- Pani [...] wniosła o zmianę przeznaczenia działki nr ew. 196 w obrębie Młodzieszyn o powierzchni ponad 5000 m², zlokalizowanej przy Gminnym Ośrodku Kultury z terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na teren zieleni i rekreacji w celu ochrony istniejących zadrzewień oraz wskazując na konieczność wyłączenia tego terenu z możliwości zabudowy ze względu na walory historyczne.

Odpowiedź Pani dr inż. arch. Danuty Mirowskiej-Walas:

Mieszkanke poproszono o złożenie formalnej uwagi do projektu planu ogólnego oraz zapewniono, że przedmiotowy teren zostanie przeznaczony pod zieleni i rekreację.

Wyjaśniono również, że wyznaczenie na danym terenie strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodziną nie oznacza, że na obszarze bezwzględnie powstanie zabudowa mieszkaniowa, bowiem zgodnie z przepisami w profilu podstawowym przedmiotowej strefy zawarto tereny zieleni urządzonej. Konkretnie przeznaczenie terenu i sposób jego zagospodarowania dopiero zostaną określone na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

- Pani [...] nawiązała do etapu składania wniosków do projektu planu ogólnego, wskazując, że argumentacja znajdująca się w wykazie wniosków osób fizycznych w zakresie zalesienia wnioskowanych działek nie ma odzwierciedlenia zarówno w wypisie z rejestru gruntów jak i w terenie.

Odpowiedź Pani dr inż. arch. Danuty Mirowskiej-Walas:

Wyjaśniono, że ze względu na konieczność uzgodnienia projektu planu ogólnego z Regionalną Dyрекcją Ochrony Środowiska, wnioski nie mogły zostać pozytywnie rozpatrzone ze względu na intensywne zadrzewienie działki – co nie jest udokumentowane w wypisie z rejestru gruntów. Poproszono o złożenie formalnej uwagi ze wskazaniem konkretnych działek ewidencyjnych wraz ze zdjęciami stanowiącymi dowód na brak zadrzewień na danych terenach celem weryfikacji sposobu rozpatrzenia złożonych wniosków.

- Pan [...] zapytał dlaczego na działce nr ew. 147/1 w obrębie ewidencyjnym Stare Mistrzewice wyznaczono strefę otwartą z zakazem zabudowy, pomimo obowiązującego na tym terenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w którym ta działka przeznaczona jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

Odpowiedź Pani dr inż. arch. Danuty Mirowskiej-Walas:

Nieuwzględnienie w projekcie planu ogólnego wyznaczenia strefy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wynikało z uzgodnienia projektu planu przez Centralny Port Komunikacyjny, w którym w zasięgu projektowanego wariantu inwestorskiego przebiegu planowanej linii kolejowej wskazano konieczność ustalenia strefy otwartej – bez zabudowy, w tym również usunięcia obszarów uzupełnienia zabudowy. Wyjaśniono, że na podstawie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zainteresowany będzie mógł lokalizować zabudowę niezależnie od strefy wyznaczonej w projekcie planu ogólnego bowiem plan ogólny nie uchyla planu miejscowego, chyba że wcześniej będzie realizowana planowana inwestycja kolejowa. Dopiero podczas potencjalnej zmiany przedmiotowego planu miejscowego, będzie musiał być on zgodny z uchwalonym planem ogólnym.

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

Protokół zawiera 5 ponumerowanych stron.

Młodzieszyn, 1 lipca 2026 r.

.....
(podpis osoby sporządzającej protokół)

WÓJT
mgr **Monika Pietrzyk**
.....
(podpis wójta)