

PROTOKÓŁ

ze spotkania otwartego przeprowadzonego dnia 12 maja 2026 r.
w Gminnym Ośrodku Kultury, Świecie nad Osą 112, 86-341 Świecie nad Osą rozpoczętego
o godz. 16.00

w ramach konsultacji społecznych nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu ogólnego
Gminy Świecie nad Osą

Protokół sporządzono 13 maja 2026 r. w siedzibie Urzędu Gminy Świecie nad Osą, Świecie nad Osą 1, 86-341 Świecie nad Osą przez pracownika Referatu Inwestycji, Rolnictwa i Ochrony Środowiska – Starszego Inspektora Panią Iwonę Gołębiewską zatwierdzony przez Kierownika Referatu – Panią Magdalenę Pokojką, na podstawie art. 8i ust. 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.)

Na podstawie art. 17 pkt 13 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) przeprowadzono konsultacje społeczne. W związku z art. 8i ww. ustawy w dniu 12 maja 2026 r. o godz. 16.00 w Gminnym Ośrodku Kultury, Świecie nad Osą 112, 86-341 Świecie nad Osą odbyło się spotkanie otwarte poprzedzone prezentacją projektu planu ogólnego Gminy Świecie nad Osą i prognozy oddziaływania na środowisko

1. W spotkaniu uczestniczyli:
 - a. Reprezentujący Urząd Gminy Świecie nad Osą – Z-ca Wójta Pan Piotr Kozłowski, Kierownik Referatu Inwestycji, Rolnictwa i Ochrony Środowiska – Pani Magdalena Pokojka oraz Pani Iwona Gołębiewska Starszy Inspektor Referatu Inwestycji, Rolnictwa i Ochrony Środowiska
 - b. Reprezentujący firmę Westmor Consulting Pan Mateusz Grzelak oraz Pani Joanna Kaszubska – projektanci planu ogólnego
 - c. interesariusze planowania przestrzennego, zgodnie z listą obecności.

Lista obecności biorących udział w spotkaniu otwartym stanowi załącznik do protokołu.

2. Plan spotkania otwartego:
 - a. Przywitanie zainteresowanych przez Panią Magdalenę Pokojką - Kierownik Referatu Inwestycji, Rolnictwa i Ochrony Środowiska Urzędu Gminy Świecie nad Osą z określeniem przebiegu spotkania otwartego,
 - b. Przedstawienie przez projektanta Pana Mateusza Grzelak na prezentacji multimedialnej czym jest plan ogólny oraz omówienie procedury jego sporządzania.
 - c. Prezentacja projektu planu ogólnego gminy Świecie nad Osą, w tym przedstawienie jego charakteru, zakresu i roli w systemie planowania przestrzennego, omówienie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, ograniczeń w rozszerzeniu obszaru uzupełnienia zabudowy oraz ustalenia projektu planu ogólnego gminy Świecie nad Osą.
 - d. Podczas prezentacji przedstawiono formy konsultacji oraz sposób i termin składania uwag – podkreślono, że uwagi należy składać na formularzu do 25 maja 2026 r.
 - e. Otwarcie dyskusji, w której umożliwiono interesariuszom wypowiedzianie się i zadawanie pytań
 - f. Udzielanie wyjaśnień na pytania. Omawianie zagadnień poruszanych przez interesariuszy.
 - g. Indywidualne rozmowy z projektantem
 - h. Możliwość składania uwag
 - i. Zamknięcie spotkania otwartego

3. Uwagi zgłoszone w trakcie dyskusji:

W trakcie dyskusji udzielono wyjaśnień dotyczących interpretacji podstawowych i dodatkowych profili funkcjonalnych. Szczegółowo omówiono także zasady wyznaczania obszarów uzupełnienia zabudowy, uzupełniając informacje zawarte w prezentacji. Interesanci zgłaszali potrzebę zmiany klasyfikacji do stref umożliwiających realizację zabudowy mieszkaniowej oraz potrzebę rozwoju gospodarstw poprzez poszerzenie stref produkcji rolniczej. Ponadto w trakcie spotkania otwartego poruszono kwestie możliwości uzyskania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w kontekście trwania prac nad projektem planu ogólnego. W trakcie spotkania udzielono informacji dot. zasad wydawania przedmiotowych decyzji oraz możliwości ich uzyskania w związku z procedurą sporządzania planu ogólnego oraz po jego uchwaleniu.

Projektanci planu ogólnego oraz przedstawiciele Urzędu Gminy udzielali odpowiedzi i wyjaśnień, odnosząc się do zapisów projektu planu ogólnego, jak i do wymogów prawnych w oparciu o który sporządzony jest projekt planu ogólnego. W ramach konsultacji społecznych dotyczących projektu planu ogólnego gminy odbyło się spotkanie otwarte z mieszkańcami oraz interesariuszami. Podczas spotkania projektant przedstawił prezentację multimedialną, w której omówił czym jest plan ogólny gminy, jakie są jego założenia oraz jakie funkcje pełni w systemie planowania przestrzennego.

Projektant wyjaśnił również kwestie związane z zapotrzebowaniem na nową zabudowę mieszkaniową. Wskazał, że w gminie wskaźnik zapotrzebowania na zabudowę mieszkaniową przekracza 130%, co oznacza, że co do zasady nie ma możliwości wyznaczania nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową, z wyjątkiem obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ).

Poinformowano także, że spośród 13 możliwych stref planistycznych na terenie gminy nie wyznaczono jedynie strefy handlu wielkopowierzchniowego.

Projektant poinformował, że wszystkie obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w granicach gminy Świecie nad Osą nie tracą ważności, będą obowiązywać do czasu uchwalenia nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Dodatkowo poinformował, że plany miejscowe uchwalone po wejściu w życie planu ogólnego gminy Świecie nad Osą muszą być z nim zgodne.

W dalszej części spotkania uczestnicy zadawali pytania dotyczące projektu planu ogólnego.

Jeden z interesariuszy zapytał, dlaczego złożone wnioski dotyczące przeznaczenia terenów pod zabudowę mieszkaniową nie zostały uwzględnione oraz czy istnieje możliwość wyznaczenia takich stref na terenie gminy. Projektant ponownie wyjaśnił, że ograniczenia wynikają z przekroczenia wskaźnika zapotrzebowania na zabudowę mieszkaniową, a nowe tereny mieszkaniowe mogą być wyznaczane jedynie w ramach obszarów uzupełnienia zabudowy.

Uczestnik spotkania zwrócił uwagę, że część działek została objęta OUZ, a część nie. Projektant wyjaśnił, że obszary uzupełnienia zabudowy wyznacza się zgodnie z rozporządzeniem ministra. Wskazał również, że na terenach, gdzie dopuszczono możliwość realizacji zabudowy, ale nie wyznaczono OUZ, realizacja inwestycji będzie możliwa po uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (MPZP).

Padło również pytanie, jak długo będzie trzeba czekać na uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Pracownik urzędu gminy wyjaśnił, że w pierwszej kolejności konieczne jest uchwalenie planu ogólnego, a następnie sporządzenie planu miejscowego, który będzie musiał być zgodny z planem ogólnym. Poinformowano także, że wnioski o uchwalenie lub zmianę MPZP będzie można składać na formularzu analogicznym do formularza uwag do planu ogólnego, z zaznaczeniem odpowiednich pól.

Jednocześnie zaznaczono, że obecnie nie jest możliwe określenie terminu wszczęcia procedury sporządzania MPZP. Przepisy nie określają terminu rozpatrywania wniosków o uchwalenie lub zmianę planu miejscowego. Przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia MPZP wójt zobowiązany jest do przeprowadzenia analiz dotyczących zasadności sporządzenia planu oraz ustalenia niezbędnego zakresu prac planistycznych. Wskazano również, że sporządzenie MPZP wiąże się z wysokimi kosztami, które ponosi gmina, co może stanowić istotne ograniczenie.

Jeden z uczestników zapytał także, czy brak wyznaczenia strefy handlu wielkopowierzchniowego oznacza, że na terenie gminy nie będą mogły powstać tego typu obiekty. Projektant wyjaśnił, że zgodnie z obecnym projektem planu ogólnego realizacja takich obiektów nie będzie możliwa.

Kolejne pytanie dotyczyło sytuacji osoby posiadającej decyzję o warunkach zabudowy dla budynku mieszkalnego w zabudowie zagrodowej, której teren w projekcie planu ogólnego został oznaczony jako strefa otwarta, bez strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) oraz bez obszaru uzupełnienia zabudowy. Wyjaśniono, że decyzje o warunkach zabudowy wydane na podstawie wniosków złożonych do dnia 15 października 2026 r. pozostają bezterminowe.

Poinformowano również, że do czasu wejścia w życie planu ogólnego nadal można składać wnioski o wydanie decyzji o warunkach zabudowy, które będą rozpatrywane na dotychczasowych zasadach, niezależnie od ustaleń projektu planu ogólnego. Wskazano także, że możliwe jest jeszcze uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy np. dla budynku gospodarczego, pod warunkiem wskazania innej lokalizacji niż ta objęta wcześniej wydaną decyzją. Takie decyzje będą jednak wydawane na okres 5 lat.

Podczas spotkania poinformowano również, że nieuchwalenie planu ogólnego w terminie, tj. do końca sierpnia, może spowodować zahamowanie procesu inwestycyjnego w gminie. W przypadku braku uchwalenia planu ogólnego od 1 września nie będzie możliwe wydawanie decyzji o warunkach zabudowy ani uchwalanie nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz ich zmian – do czasu wejścia w życie planu ogólnego.

Poruszono również temat planowanej drogi ekspresowej S5, która ma przebiegać przez teren gminy, oraz potencjalnej lokalizacji MOP-ów. Projektant wyjaśnił, że obecnie wskazane zostały jedynie warianty przebiegu trasy. Na obecnym etapie, zgodnie z obowiązującymi przepisami, nie ma możliwości wyznaczenia strefy komunikacyjnej pod drogę S5, ponieważ nie zostały jeszcze określone linie rozgraniczające inwestycję ani jej dokładny przebieg. Dodatkowo wskazano, że nie wpłynął żaden wniosek dotyczący wyznaczenia terenów pod miejsca obsługi podróżnych (MOP).

Mieszkańcy zwracali również uwagę na niewielką powierzchnię terenów przeznaczonych pod produkcję rolniczą. Urbanista wyjaśnił, że na etapie składania wniosków nie zgłoszono większego zapotrzebowania na wyznaczenie stref produkcji rolniczej. Podkreślono jednak, że obecnie trwają konsultacje społeczne i każdy zainteresowany może złożyć uwagę dotyczącą zwiększenia powierzchni tych terenów lub zmiany ich lokalizacji. Wskazano również, że strefy produkcji rolniczej nie podlegają takim ograniczeniom jak strefy mieszkaniowe, dlatego istnieją duże szanse na uwzględnienie tego rodzaju uwag. Jednocześnie poinformowano, że wszystkie złożone uwagi zostaną po zakończeniu konsultacji poddane analizie pod kątem uwarunkowań przestrzennych i formalnoprawnych.

Po dyskusji ogólnej rozpoczęła się część pytań indywidualnych, podczas której zainteresowani mogli podejść do monitora komputera i uzyskać szczegółowe informacje dot. konkretnych nieruchomości.

4. Ustalenia po spotkaniu otwartym

Przypomniano zebrany, że uwagi należy składać w nieprzekraczalnym terminie do 25 maja 2026 roku na udostępnionym przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii formularzu. Wskazano, że formularze zostały udostępnione wraz z ogłoszeniem Wójta Gminy Świecie nad Osą o rozpoczęciu konsultacji społecznych. Poinformowano również, że w przypadku jakichkolwiek problemów z wypełnieniem formularza lub innych kłopotów należy skontaktować się z pracownikami Urzędu Gminy Świecie nad Osą w pok. 3 lub 4.

5. Informacje dodatkowe:

- termin spotkania otwartego wyznaczono na dzień 12 maja 2026 r. z zachowaniem wymogu przeprowadzenia spotkania otwartego nie wcześniej niż po upływie 7 dni od dnia rozpoczęcia konsultacji społecznych oraz nie później niż na 7 dni przed ich zakończeniem,
- godziny spotkania otwartego: 16.00 – 17.40, tj. po godzinach pracy Urzędu Gminy Świecie nad Osą,
- miejsce spotkania: Gminny Ośrodek Kultury, Świecie nad Osą 112, 86-341 Świecie nad Osą, spełniające wymagania dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z ustawą z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami,
- spotkanie otwarte prowadzono umożliwiając interesariuszom wypowiedzianie się, zadawanie pytań i zgłaszanie uwag,

- o udzieleniu wyjaśnień interesariusze deklarowali zamiar złożenia pisemnych uwag do projektu planu ogólnego gminy, zgodnie z trybem i terminem określonym w ogłoszeniu o konsultacjach społecznych,
- pracownicy Urzędu Gminy w Świeciu nad Osą obecni w trakcie spotkania: Pani Magdalena Pokojka – Kierownik Referatu Inwestycji, Rolnictwa i Ochrony Środowiska, Z-ca Wójta Pan Piotr Kozłowski oraz Pani Iwona Gołębiewska – Starszy Inspektor Referatu Inwestycji, Rolnictwa i Ochrony Środowiska

Protokół zawiera:

- 4 ponumerowane strony
- listę obecności ze spotkania otwartego

STARSZY INSPEKTOR

Iwona Gołębiewska

.....
(podpis osoby sporządzającej protokół)

WÓJT GMINY

Małgorzata Jaranowicz
Wójt Gminy Świecie nad Osą

Zatwierdzam

Kierownik Referatu Inwestycji,
Rolnictwa i Ochrony Środowiska

Magdalena Pokojka

Lista obecności

ze spotkania otwartego w ramach konsultacji społecznych
nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie planu ogólnego Gminy Świecie nad Osą
z dnia 12 maja 2026 r. o godz. 16.00 w Gminnym Ośrodku Kultury
w Świeciu nad Osą

Lp.	
1.	
2.	
3.	
4.	
5.	
6.	
7.	
8.	
9.	
10.	
11.	
12.	
13.	
14.	
15.	
16.	
17.	
18.	
19.	
20.	
21.	
22.	
23.	
24.	
25.	
26.	
27.	
29.	
30.	
31.	
32.	

