

RAPORT
podsumowujący przebieg konsultacji społecznych dotyczących
projektu planu ogólnego gminy Pawłowice

Raport został sporządzony w dniu 29 kwietnia 2026 r. przez Grażynę Skotarczyk - prowadzącą część formalno-prawną projektu planu.

Zgodnie art. 8k ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2025 r. poz. 538), przed przedstawieniem Radzie Gminy Pawłowice projektu aktu planowania przestrzennego opracowuje się raport podsumowujący przebieg konsultacji społecznych, zawierający w szczególności wykaz zgłoszonych uwag wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem oraz protokoły z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji społecznych.

Konsultacje prowadzone były w następujących formach:

- 1) zbieranie uwag do projektu planu odbywało się w terminie od 29.12.2025 r. do 11.02.2026 r.,
- 2) spotkania otwarte, odbyły się:
 - w budynku Ochotniczej Straży Pożarnej w Warszowicach przy ul. Cieszyńskiej 2 w dniu 08.01.2026 r. o godz. 17.00,
 - w budynku Ochotniczej Straży Pożarnej w Golasowicach przy ul. Kraszewskiego 2 w dniu 12.01.2026 r. o godz. 17.00,
- 3) dyżury projektanta, odbyły się w siedzibie Urzędu Gminy Pawłowice, 43-250 Pawłowice, ul. Zjednoczenia 60, na parterze w sali 0.14:
 - w dniu 13.01.2026 r. w godzinach od 15.30 do 17.30
 - w dniu 28.01.2026 r. w godzinach od 15.30 do 17.00


Z przebiegu konsultacji społecznych sporządzono cztery protokoły (w załączeniu), w których uczestniczyły osoby podpisane na listach obecności (z dyżurów projektanta 25 osób i 19 osób) oraz na listach obecności (ze spotkań otwartych 24 osoby i 23 osoby).

W powyższym terminie wpłynęło 206 uwag, które dotyczyły przede wszystkim możliwości włączenia działek do strefy SJ - wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, do strefy SZ - wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową, ale przede wszystkim do objęcia działki (wnioskowanego terenu) zasięgiem obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ), wpłynęły też uwagi w sprawie przeznaczenia terenów pod realizację elektrowni słonecznych i wiatrowych oraz o umożliwienie realizacji magazynów energii.

W załączeniu wykaz uwag wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem.

Raport zawiera 8 stron oraz wykaz uwag.


Pawłowice, dnia 29-04-2026

PRACOWNIA URBANISTYCZNA
W RYBNIKU SP. Z O.O.
44-200 RYBNIK, UL. WODZIŚLAWSKA 30

mgr **GRAŻYNA SKOTARCZYK**

.....
(podpis osoby sporządzającej protokół)

WÓJT

Joanna Śnieja
.....
(podpis Wójta)


.....
Wójt
Urząd Gminy Pawłowice

PROTOKÓŁ
ze spotkania otwartego zorganizowanego w czasie konsultacji społecznych
dotyczących projektu planu ogólnego gminy Pawłowice

W ramach prowadzonych konsultacji społecznych na podstawie art. 8i ust. 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w dniu 8 stycznia 2026 r. w budynku Ochotniczej Straży Pożarnej w Warszowicach przy ul. Cieszyńskiej 2 o godzinie 17.00 zorganizowane zostało spotkanie wraz z prezentacją wyżej wymienionego projektu aktu planowania przestrzennego.

Pan Tyberiusz Zawadzki – Kierownik Referatu Gospodarki Przestrzennej, Geodezji i Mienia Urzędu Gminy w Pawłowicach

Przywitał zebranych na pierwszym otwartym spotkaniu w ramach konsultacji społecznych projektu planu ogólnego i poinformował, że spotkanie będzie nagrywane do celów sporządzenia protokołu z dyskusji, który przed uchwaleniem zostanie przedstawiony Radzie Gminy.

Następnie poinformował, że dwa lata temu weszła nowelizacja ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która wprowadziła zupełnie nowy dokument planistyczny, jakim jest plan ogólny gminy i ma on zastąpić obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Dodał, że Rada Gminy Pawłowice podjęła uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego i w wyniku ogłoszonego przetargu została wybrana Pracownia Urbanistyczna w Rybniku. Poinformował, również, że po przystąpieniu do opracowania planu ogólnego zorganizowane zostało w Warszowicach i Golasowicach spotkanie informacyjne w sprawie zasad sporządzania planu ogólnego.

Następnie poprosił Panią Mirellę Ruczka o przygotowaną na to spotkanie prezentację.

Pani Mirella Ruczka - Główny projektant planu ogólnego

Przywitała zebranych i poinformowała, że na początku spotkania zostaną omówione najistotniejsze przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z rozporządzeniami wykonawczymi, które w istotny sposób kształtują zagospodarowanie gminy i sposób rozpatrzenia wniosków złożonych do projektu planu ogólnego, a następnie przedstawiła procedurę sporządzania tego dokumentu.

Głos w dyskusji zabrali:

Pan

Poinformował, że firma jest inwestorem, która planuje na terenie gminy inwestycje w odnawialne źródła energii. Stwierdził, że zgodnie z przepisami dla stref otwartych przewidziano m.in. możliwość lokalizacji terenów elektrowni słonecznej praktycznie bez ograniczeń i możliwość lokalizacji elektrowni wiatrowych oraz że zgodnie z obowiązującym planem miejscowym na terenie Warszowic przewiduje się możliwość takiej zabudowy.

Następnie podniósł kwestię braku możliwości wyznaczenia na terenie gminy w strefach otwartych terenów elektrowni wiatrowej i dodał, że jego zdaniem są takie miejsca, gdzie takie wiatraki mogłyby powstać zgodnie z obowiązującymi przepisami, czyli zachowując odległość 700 m.

Pani Mirella Ruczka - Główny projektant planu ogólnego

Dodała, że odnośnie elektrowni słonecznych są też jeszcze ograniczenia takie czysto przestrzenne, czyli ladu przestrzennego, uwarunkowań przyrodniczych i tzw. odbioru otoczenia. Poinformowała, że dotychczas projektanci spotykają się przy tego typu inwestycjach z bardzo dużym protestem mieszkańców.

Poprosiła o złożenie uwagi w tej sprawie, którą będziemy analizować i Pani Wójt ostatecznie będzie podejmować decyzję, czy uruchamiać tereny otwarte z takim dopuszczeniem. Dodała, że nie jest przeciwna lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii, ale uważa, że powinny być zaplanowane i realizowane w bardzo przemyślany sposób, a nie w każdym otwartym terenie. Podkreśliła, że Gmina Pawłowice jest już i tak bardzo poszkodowaną gminą w związku z osiadaniem terenów spowodowanymi wydobywaniem węgla, czy istniejącą hałdą. W związku z tym wydaje się, że to właśnie takie tereny, które są już zdegradowane powinny być przekształcane w kierunku odnawialnych źródeł energii.

Pan :

Stwierdził, że w myśl nowej ustawy wiatrakowej jest teren na obszarze Warszowic, który spełnia wymagania związane z minimalną odległością zabudowy mieszkalnej od nowych elektrowni wiatrowych, która obecnie wynosi 700 m i dodał, że mając na uwadze obowiązujące zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został już uruchomiony na niewielkim terenie proces inwestycyjny, który jest interesujący dla inwestora i dla mieszkańców, z którymi podpisano odpowiednie umowy.

Zaproponował zapis w planie ogólnym, żeby tego typu obszary zabudowy były zgodne z innymi przepisami ogólnie obowiązującymi, natomiast nie wykluczać takiej możliwości w tym opracowaniu.

Następnie zwrócił się z pytaniem w sprawie stref ochronnych wskazanych przez Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego w odpowiedzi na zawiadomienia.

Pani Mirella Ruczka - Główny projektant planu ogólnego

Wyjaśniła, że zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na etapie przystąpienia powiadamia się między innymi Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego i w związku z jego odpowiedzią zostało to wprowadzone do projektu planu ogólnego jako informacja i generalnie nie ma wpływu na sposób zagospodarowania na terenie gminy Pawłowice.

Pan

Zwrócił się z pytaniem na jakiej podstawie zostały oznaczone strefy pod zabudowę rolniczą, ponieważ w obowiązującym miejscowym planie istnieją zapisy, które nawet na działkach, na których nie ma zabudowy zagrodowej, umożliwiają pewien typ zabudowy np. posadowienie magazynów, obiektów związanych z produkcją zwierzęcą, a w planie ogólnym taką funkcję dodatkową się wyklucza. Stwierdził, że takim postępowaniem zamknie się drogę do dalszego funkcjonowania istniejącym gospodarstwom rolnym, które znajdują się w sąsiedztwie zabudowy jednorodzinnej.

Następnie zapytał, jak zostały wyznaczone strefy pod zabudowę, w tym zabudowę zagrodową i podał przykład ulicy Szybowej w Warszowicach, gdzie są szkody górnicze.

Pani Mirella Ruczka - Główny projektant planu ogólnego

Wyjaśniła, że strefy planistyczne zostały wyznaczone w oparciu o obowiązujący plan miejscowy. Ponadto wykonaliśmy analizę stanu istniejącego wykorzystując informacje z pozyskanej ze starostwa bazy ewidencji gruntów i budynków. Na tej podstawie określano czy jest to zabudowa mieszkaniowa oznaczona jako B, czy zabudowa rolnicza, oznaczona Br. Stwierdziła, że projektanci zdają sobie sprawę z tego, że te dane nie odzwierciedlają stanu rzeczywistego. Mimo, że przeprowadziliśmy inwentaryzację terenu, to nie jesteśmy w stanie wejść do każdego budynku. Podkreśliła, że dlatego zgodnie z ustawą zostały zorganizowane spotkania z mieszkańcami i wyznaczone zostały dyżury projektanta, a ponadto jest możliwość składania uwag do projektu planu ogólnego. Zwróciła się z prośbą do zebranych o załączanie do formularza uwag mapek, na których można zaznaczać np. jaką część działki chcecie Państwo przeznaczyć pod rozbudowę budynków gospodarczych, czy związanych z produkcją zwierzęcą, czy roślinną itp. Podczas rozpatrywania złożonych uwag będzie przeprowadzana analiza czy taką strefę możemy wyznaczyć, ale musimy sprawdzić jakie istnieją na danym terenie uwarunkowania oraz w jakiej odległości będą od istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Pan

Stwierdził, że produkcja rolna, szczególnie produkcja zwierzęca, wiąże się z uciążliwościami i dodał, że prowadzi taką działalność w bliskiej odległości od wyznaczonych terenów pod zabudowę jednorodziną. Poprosił o uwzględnienie faktu, że rolnicy, którzy także kształtują wizerunek gminy - chcą w niej nadal funkcjonować i dlatego muszą mieć możliwość wybudowania np. magazynów zbożowych, które w zasadzie są bezkolizyjne dla otoczenia.

Pani Mirella Ruczka - Główny projektant planu ogólnego

Wyjaśniła, że zmiana przeznaczenia działki nie powinna powodować obniżenia jej wartości, gdyż właściciel może ubiegać się o wypłacenie odszkodowania. Dlatego w takich sytuacjach, jeżeli ktoś nie złoży uwagi, że chce wyznaczenia strefy zabudowy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową na jego terenie, to projektanci nie będą tego sami zmieniać - właśnie po to, żeby nie narażać gminy na odszkodowanie.

Pan

Zapytał, kiedy plan ogólny będzie miał wpływ na miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Pani Mirella Ruczka - Główny projektant planu ogólnego

Wyjaśniła, że to jest kwestia możliwości finansowych budżetu gminy.

Dodała, że zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym raz w czasie kadencji rady gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności planu ogólnego i planów miejscowych. Następnie podała istotne elementy, które powinny znaleźć się na formularzu do składania uwag.

Pan

Stwierdził, że do tej pory w gminie było studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego i zapytał czy po uchwaleniu plan ogólny zastąpi obowiązujące studium.

Pani Mirella Ruczka - Główny projektant planu ogólnego

Potwierdziła, że tak właśnie będzie. Dodała, że nowelizacja ustawy jest przede wszystkim skierowana do tych gmin, które nie mają planów miejscowych, w których pozwolenie na budowę uzyskuje się na podstawie decyzji o warunkach zabudowy.

Pani I

Zwróciła się z pytaniem, czy jest wiążące to, co jest na rysunku planu, czy w uzasadnieniu uwagi, gdyż zachodzi nieścisłość uwzględnienia jej uwagi (w uzasadnieniu przeznaczenie na zabudowę jednorodziną, a na rysunku pojawia się zabudowa zagrodowa).

Pani Mirella Ruczka - Główny projektant planu ogólnego

Poprosiła o złożenie uwagi, gdyż musimy to sprawdzić.

Pan .

Zwrócił się z pytaniem czy będą odpowiedzi na piśmie do złożonych uwag.

Pani Mirella Ruczka - Główny projektant planu ogólnego

Odpowiedziała, że przed uchwaleniem planu ogólnego zostanie sporządzony raport podsumowujący przebieg konsultacji, który będzie zawierał sposób rozpatrzenia wszystkich uwag złożonych w procedurze wraz z uzasadnieniem. Ten dokument będzie zamieszczony na stronie BIP i przekazany będzie Radzie Gminy przed sesją.

Następnie zachęciła zebranych do uczestnictwa w drugiej dyskusji publicznej, która odbędzie się 12 stycznia w Golasowicach i zaprosiła na dyżury projektanta w dniach 13 i 28 stycznia do Urzędu Gminy w Pawłowicach. Poinformowała, że informacje o spotkaniach i dyżurach znajdują się na stronie internetowej BIP, na tablicach ogłoszeń w Urzędzie Gminy i na terenie gminy.

Pan '

Stwierdził, że jeden z rysunków, które są dostępne w tym projekcie wskazuje obecny sposób zagospodarowania, jako teren pod zabudowę jednorodziną, ale w inwentaryzacji jest pokazany jako zabudowa rolnicza.

Pani Mirella Ruczka - Główny projektant planu ogólnego

Odpowiedziała, że taki przykład już omawiała wcześniej tzn., że projektanci bez informacji (uwagi) właściciela nie będą sami zmieniać tego przeznaczenia, żeby nie obniżyć wartości nieruchomości. Natomiast jeżeli właściciel złoży w tej sprawie uwagę, to zostanie to skorygowane. Podkreśliła, że jeżeli w planie ogólnym zmienimy przeznaczenie działki z strefy wielofunkcyjnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na zagrodową, to od razu w momencie, kiedy gmina będzie sporządzała nowe plany miejscowe, ta działka będzie już przeznaczona pod zabudowę zagrodową, gdyż strefa SW, SJ i SZ mają zapisane wykluczające się przeznaczenia i np. na terenach SJ nie będzie możliwości dopuszczenia SZ i odwrotnie.

Dotychczas na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej była możliwość dopuszczenia zabudowy zagrodowej - w tej chwili to będzie wykluczone i właściciele terenów, muszą się zdecydować jaką chcą mieć funkcję wyznaczoną w planie ogólnym.

Na tym protokół zakończono.

Lista obecności stanowi załącznik do protokołu.

Protokół zawiera 3 ponumerowane strony.

Pawłowice, dnia 08-01-2026

PRACOWNIA URBANISTYCZNA
W RYBNIKU SP. Z O.O.
44-200 RYBNIK, UL. WODZIŚLAWSKA 30

mgr GRAŻYNA SKOTARCZYK

.....
(podpis osoby sporządzającej protokół)

WÓJT

Joanna Świątek
(podpis Wójta)

PROTOKÓŁ

ze spotkania otwartego zorganizowanego w czasie konsultacji społecznych dotyczących projektu planu ogólnego gminy Pawłowice

W ramach prowadzonych konsultacji społecznych na podstawie art. 8i ust. 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w dniu 12 stycznia 2026 r. w budynku Ochotniczej Straży Pożarnej w Golasowicach przy ul. Kraszewskiego 2 o godzinie 17.00 zorganizowane zostało spotkanie wraz z prezentacją wyżej wymienionego projektu aktu planowania przestrzennego.

Pan Tyberiusz Zawadzki – Kierownik Referatu Gospodarki Przestrzennej, Geodezji i Mienia Urzędu Gminy w Pawłowicach

Przywitał zebranych na drugim otwartym spotkaniu w ramach konsultacji społecznych projektu planu ogólnego i poinformował, że spotkanie będzie nagrywane do celów sporządzenia protokołu z dyskusji.

Następnie poinformował, że w związku z wprowadzeniem reformy planowania przestrzennego został wprowadzony zupełnie nowy dokument planistyczny, jakim jest plan ogólny gminy, który ma zastąpić obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Następnie poprosił Panią Mirellę Ruczka o przygotowaną na to spotkanie prezentację.

Pani Mirella Ruczka - Główny projektant planu ogólnego

Przywitała zebranych i poinformowała, że na początku spotkania zostaną omówione najistotniejsze przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z rozporządzeniami wykonawczymi, które w istotny sposób kształtują zagospodarowanie gminy i sposób rozpatrzenia wniosków złożonych do projektu planu ogólnego, a następnie przedstawiła procedurę sporządzania tego dokumentu.

Głos w dyskusji zabrali:

Pan I

Zwrócił się z pytaniem jaką rolę pełni załączone uzasadnienie planu ogólnego.

Pani Mirella Ruczka - Główny projektant planu ogólnego

Odpowiedziała, że uzasadnienie do integralna część planu ogólnego, ale nie będzie uchwalane. Jest to rozwinięcie planu ogólnego, który składa się z uchwały i danych przestrzennych. Natomiast uzasadnienie stanowi wyjaśnienie jak został sporządzony plan ogólny i składa się z części opisowej i graficznej w formie kilku rysunków obrazujących stan istniejący zagospodarowania, uwarunkowania przyrodnicze i kulturowe, ograniczenia i zagrożenia dla zabudowy, prognozowany wpływ eksploatacji węgla kamiennego na powierzchnię terenu w okresie koncesyjnym, analizę chłonności terenów umożliwiających lokalizację zabudowy mieszkaniowej w ramach terenów wyznaczonych w planach miejscowych, analizę chłonności terenów niezabudowanych w ramach wyznaczonych stref planistycznych SW, SJ i SZ umożliwiających lokalizację zabudowy mieszkaniowej i rysunek wynikowy o nazwie plan ogólny - rysunek zbiorczy z uwarunkowaniami.

Pan I

Zwrócił się z pytaniem na jakiej podstawie ustalane są warunki geotechniczne (osuwiska aktywne, nieaktywne) i od kogo te dane się pozyskuje.

Pani Mirella Ruczka - Główny projektant planu ogólnego

Poinformowała, że te informacje są pozyskiwane od organu geologicznego.

Pan Tyberiusz Zawadzki – Kierownik Referatu Gospodarki Przestrzennej, Geodezji i Mienia Urzędu Gminy w Pawłowicach

Dodał, że starosta prowadzi rejestr terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi oraz tych, na których one występują.

Pani

Zapytała o możliwość przekwalifikowania gruntów rolnych na tereny pod zabudowę.

Pani Mirella Ruczka - Główny projektant planu ogólnego

Odpowiedziała, że ustawodawca przygotował narzędzie do sporządzania planów ogólnych tzw. wtyczkę APP do wyznaczania obszarów uzupełnienia zabudowy, jednocześnie wskazując w przepisach jakie budynki możemy uwzględnić przy wyznaczaniu takiego obszaru.

Pani :

Poinformowała, że złożyła w urzędzie gminy wniosek do planu ogólnego o zintegrowany plan inwestycyjny.

Pani Mirella Ruczka - Główny projektant planu ogólnego

Wyjaśniła, że w procedurze planu ogólnego można składać na początku opracowania wnioski, a na etapie konsultacji społecznych uwagi do projektu planu ogólnego.

Pan :

Zwrócił się z pytaniem czy działkę przy ul. Grunwaldzkiej można połączyć z dwoma innymi i zmienić na teren pod zabudowę. Dodał, że działka znajduje się przy drodze (prawdopodobnie publicznej) na gruntach klasy III.

Pani Mirella Ruczka - Główny projektant planu ogólnego

Odpowiedziała, że należy złożyć uwagę w tej sprawie i dodała, że w celu włączenia działki do obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ) działka musi być w sąsiedztwie drogi publicznej. O tym, czy droga jest publiczna, decydują właściwe organy samorządu poprzez wydanie stosownej uchwały.

Pan Tyberiusz Zawadzki – Kierownik Referatu Gospodarki Przestrzennej, Geodezji i Mienia Urzędu Gminy w Pawłowicach

Dodał, że kwestię ustalania dróg publicznych regulują przepisy ustawy o drogach publicznych.

Pani :

Zwróciła się z pytaniem, czy jeżeli droga widnieje tylko na mapach - to złożenie uwagi będzie bezprzedmiotowe.

Pani Mirella Ruczka - Główny projektant planu ogólnego

Zaproponowała złożenie uwagi, a kwestia czy droga jest publiczną zostanie zbadana podczas rozpatrywania uwagi.

Pan Tyberiusz Zawadzki – Kierownik Referatu Gospodarki Przestrzennej, Geodezji i Mienia Urzędu Gminy w Pawłowicach

Zachęcał zebranych do zadawania pytań i stwierdził, że na spotkaniu w Warszowicach pytań było więcej.

Pani Mirella Ruczka - Główny projektant planu ogólnego

Poinformowała, że w planie ogólnym wyznaczono 2 obszary elektrowni słonecznych: w Golasowicach w okolicy drogi wojewódzkiej i w Krzyżowicach naprzeciw hałdy i dodała, że to wskazanie będzie przeniesione do zapisów przyszłego planu miejscowego.

Pan Tyberiusz Zawadzki – Kierownik Referatu Gospodarki Przestrzennej, Geodezji i Mienia Urzędu Gminy w Pawłowicach

Poprosił o podanie terminów dyżurów projektanta.

Pani Mirella Ruczka - Główny projektant planu ogólnego

Przekazała informacje o dyżurach oraz poinformowała, że te informacje zostały podane w ogłoszeniu i obwieszczeniu o rozpoczęciu konsultacji społecznych, które zostały zamieszczone na stronie BIP i na tablicach ogłoszeń.

Na tym protokół zakończono.

Lista obecności stanowi załącznik do protokołu.

Protokół zawiera 2 ponumerowane strony.

Pawłowice, dnia 12-01-2026

PRACOWNIA URBANISTYCZNA
W RYBNIKU SP. Z O.O.
44-200 RYBNIK, UL. WODZISŁAWSKA 30

mgr GRAŻYNA SKOTARCZYK

.....
(podpis osoby sporządzającej protokół)

.....

(podpis Wojta) Gajda

RAPORT Z DYŻURU PROJEKTANTA

Podczas konsultacji społecznych do planu ogólnego gminy Pawłowice

Data: 13.01.2026 r.

Miejsce: Urząd Gminy Pawłowice, ul. Zjednoczenia 60

Projektant: mgr inż. arch. Mirella Ruczka

1. Wprowadzenie

W dniu 13.01.2026 r. odbył się dyżur projektanta podczas trwających konsultacji społecznych dotyczących projektu planu ogólnego gminy Pawłowice. W trakcie dyżuru projektanta mieszkańcy mieli możliwość zadawania pytań oraz zgłaszania uwag do przedstawionych założeń planistycznych. Jednym z głównych tematów poruszonych podczas spotkania było zagadnienie braku nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

2. Główne zagadnienia poruszone podczas konsultacji

Mieszkańcy, którzy przybyli na dyżur projektanta wyrazili protest w sprawie braku wyznaczonych nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i w związku z tym nieuwzględnienia ich wniosków.

W odpowiedzi na zgłaszane pytania przedstawiono następujące uzasadnienie:

Zgodnie z wyliczonym zapotrzebowaniem na nową zabudowę oraz wykazaną chłonnością terenów wyznaczonych w planach miejscowych stwierdzono, że obecny układ przestrzenny gminy oraz istniejące rezerwy terenowe są wystarczające do pokrycia prognozowanego zapotrzebowania na nowe inwestycje mieszkaniowe. W gminie znajduje się wiele niewykorzystanych działek budowlanych, które mogą zostać zagospodarowane przed wyznaczeniem nowych obszarów pod zabudowę.

Następnie wyjaśniono, że zasady wyznaczania obszarów uzupełnienia zabudowy wynikają bezpośrednio z przepisów ustawowych i rozporządzeń i podczas sporządzania planu ogólnego projektanci mogą opierać się wyłącznie na dwóch oficjalnych bazach danych: Ewidencji Gruntów i Budynków i Bazie Danych Obiektów Topograficznych. Z tego powodu zostały wprowadzone do projektu planu ogólnego korekty, gdyż początkowo do wyznaczania obszarów uzupełnienia zabudowy uwzględniano wszystkie istniejące obiekty. Poinformowała, że organ nadzoru uchylił dotychczas kilka uchwalonych planów ogólnych, właśnie z powodu pozostawienia w nich budynków oznaczonych kodami KŚT 102, 104 i 108, które zgodnie z interpretacją przepisów muszą być obligatoryjnie wyłączone z analizowanej zabudowy. Ponadto dokumenty planistyczne na poziomie województwa oraz krajowe strategie rozwoju rekomendują ograniczenie rozlewania się zabudowy na obszary rolnicze i leśne.

W odpowiedzi na pytania mieszkańców podkreślono również, że plan ogólny może być aktualizowany w przyszłości, jeśli wystąpią istotne zmiany w uwarunkowaniach demograficznych lub gospodarczych, które uzasadnią wyznaczenie nowych terenów pod zabudowę.

3. Podsumowanie i wnioski

Dyżur projektanta podczas konsultacji społecznych pozwolił na wyjaśnienie mieszkańcom przyczyn braku nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Kluczowe argumenty to ochrona gruntów rolnych, optymalne wykorzystanie już istniejących terenów budowlanych oraz dbałość o zrównoważony rozwój przestrzenny gminy.

W odpowiedzi na pytania mieszkańców podkreślono również, że plan ogólny gminy może być aktualizowany w przyszłości, jeśli wystąpią istotne zmiany w uwarunkowaniach demograficznych lub gospodarczych, które uzasadnią wyznaczenie nowych terenów pod zabudowę.

Lista obecności stanowi załącznik do protokołu.

Protokół zawiera 1 ponumerowaną stronę.

Pawłowice, dnia 13-01-2026

PRACOWNIA URBANISTYCZNA
W RYBNIKU SP. Z O.O.

mgr inż. arch. MIRELLA RUCZKA


.....
(podpis osoby sporządzającej protokół)

WÓJTA

.....
(podpis Wójta)

RAPORT Z DYŻURU PROJEKTANTA

Podczas konsultacji społecznych do planu ogólnego gminy Pawłowice

Data: 28.01.2026 r.

Miejsce: Urząd Gminy Pawłowice, ul. Zjednoczenia 60

Projektant: mgr inż. arch. Mirella Ruczka

1. Wprowadzenie

W dniu 28.01.2026 r. odbył się dyżur projektanta podczas trwających konsultacji społecznych dotyczących projektu planu ogólnego gminy Pawłowice. W trakcie dyżuru projektanta mieszkańcy mieli możliwość zadawania pytań oraz zgłaszania uwag do przedstawionych założeń planistycznych. Jednym z głównych tematów poruszonych podczas spotkania było zagadnienie braku nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

2. Główne zagadnienia poruszone podczas konsultacji

Mieszkańcy uczestniczący w dyżurze projektanta zgłaszali sprzeciw wobec braku wyznaczenia nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i wynikającego z tego nieuwzględnienia ich wniosków. W odpowiedzi wyjaśniono, że na podstawie przeprowadzonych analiz zapotrzebowania na nową zabudowę oraz obliczonej chłonności terenów już objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego stwierdzono, iż istniejące rezerwy terenowe są wystarczające do pokrycia prognozowanych potrzeb mieszkaniowych. Podkreślono, że w gminie znajduje się wiele niezagospodarowanych działek budowlanych, które powinny zostać wykorzystane w pierwszej kolejności. Wskazano również, że plan ogólny może być aktualizowany w przyszłości, jeżeli nastąpią istotne zmiany uwarunkowań demograficznych lub gospodarczych.

W trakcie dyżuru poruszono także kwestie dotyczące możliwości zagospodarowania terenów w strefach rolniczych SR i SZ, w tym lokalizacji zabudowy zagrodowej oraz prowadzenia działalności rolniczej. Wyjaśniono, że plan ogólny określa jedynie ramy funkcjonalne, natomiast szczegółowe przeznaczenie terenów oraz warunki zabudowy będą ustalane na etapie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Projektant wskazał jednocześnie, że strefa SZ, w przypadku rozpatrywania jej pod kątem możliwości realizacji zabudowy, powinna znajdować się w granicach obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ), którego wyznaczenie jest ściśle określone przepisami rozporządzenia i wymaga szczegółowej analizy uwarunkowań przestrzennych.

Mieszkańcy pytali również o możliwość dalszego prowadzenia działalności ślusarskiej jako usług rzemiosła w strefie SJ zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Wyjaśniono, że dopuszczalne są tam nieuciążliwe usługi towarzyszące funkcji mieszkaniowej, zgodnie z ustaleniami obowiązującego planu miejscowego.

Ponadto poruszono kwestię realizacji zabudowy rekreacji indywidualnej w strefie SN zieleni i rekreacji. Wskazano, że zasadniczą funkcją tej strefy jest zieleni i rekreacja, natomiast ewentualna możliwość lokalizacji zabudowy będzie zależna od szczegółowych ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

3. Podsumowanie i wnioski

Dyżur projektanta podczas konsultacji społecznych pozwolił na wyjaśnienie mieszkańcom przyczyn braku nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Kluczowe argumenty to ochrona gruntów rolnych, optymalne wykorzystanie już istniejących terenów budowlanych oraz dbałość o zrównoważony rozwój przestrzenny gminy.

W odpowiedzi na pytania mieszkańców podkreślono również, że plan ogólny gminy może być aktualizowany w przyszłości, jeśli wystąpią istotne zmiany w uwarunkowaniach demograficznych lub gospodarczych, które uzasadnią wyznaczenie nowych terenów pod zabudowę.

Lista obecności stanowi załącznik do protokołu.

Protokół zawiera 1 ponumerowaną stronę.

Pawłowice, dnia 28-01-2026

PRACOWNIA URBANISTYCZNA
W RYBNIKU SP. Z O.O.

mgr inż. arch. MIRELLA RUCZKA

.....
URBANISTA
(podpis osoby sporządzającej protokół)

WÓJT

.....
(podpis Wójta)