



Raport podsumowujący przebieg konsultacji społecznych

Plan ogólny gminy Opinogóra Górna

sierpień 2026

PODSTAWA PRAWNA

Niniejszy raport z konsultacji społecznych sporządza się na podstawie art. 8k ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.), dalej zwanej „ustawą”.

Zasady prowadzenia partycypacji społecznej w planowaniu przestrzennym, w tym konsultacji społecznych, określają przepisy Rozdziału 1a ustawy.

OGŁOSZENIE O KONSULTACJACH SPOŁECZNYCH

Zgodnie z art. 8h ust. 1 Wójt Gminy Opinogóra Górna ogłosił o rozpoczęciu konsultacji społecznych:

1. przez publikację w prasie – Tygodnik Ciechanowski nr 20 z dnia 19 maja 2026 r.,
2. przez wywieszenie w widocznym miejscu na terenie objętym sporządzanym aktem planowania przestrzennego, tj. we wszystkich 39 sołectwach oraz w siedzibie urzędu;
3. na stronie internetowej urzędu:
<https://opinogoragorna.pl/aktualnosci/ogloszenie-wojta-gminy-opinogora-gorna-o-rozpoczeciu-konsultacji-spolecznych-dotyczacych-projektu-planu-ogolnego-gminy-opinogora-gorna.html>
4. w Biuletynie Informacji Publicznej:
[https://ugopinogora.bip.org.pl/pliki/ugopinogora/ogloszenie_z_dnia_19.05.2026r.pdf?20260810151817 /link do ogłoszenia/](https://ugopinogora.bip.org.pl/pliki/ugopinogora/ogloszenie_z_dnia_19.05.2026r.pdf?20260810151817/link%20do%20ogloszenia/)
[https://ugopinogora.bip.org.pl/id/942 /link do projektu/](https://ugopinogora.bip.org.pl/id/942/link%20do%20projektu/)

Wójt Gminy poinformował, że konsultacje społeczne odbędą się od 25 maja 2026 r. do 24 czerwca 2026 r., a termin składania uwag upływa 24 czerwca 2026 r. Zaprosił również na spotkanie otwarte, dyżur projektanta oraz spotkanie z projektantem. Wójt wykonał w ogłoszeniu obowiązki wynikające z art. 8h ust. 2 ustawy.

FORMY KONSULTACJI SPOŁECZNYCH

Zgodnie z ogłoszeniem o konsultacjach społecznych Wójt Gminy zaprosił interesariuszy do udziału w następujących formach konsultacji:

1. Zbieranie uwag w terminie do 24 czerwca 2026 roku /art. 8i ust. 1 pkt 1 ustawy/,
2. Spotkanie otwarte w dniu 2 czerwca 2026 roku o godzinie 16.00 /art. 8i ust. 1 pkt 2 ustawy/,
3. Dyżur projektanta w dniu 2 czerwca 2026 roku w godzinach 17:30-21:00 (zgodnie z ogłoszeniem) /art. 8i ust. 1 pkt 5 ustawy/ - z uwagi na wcześniejsze zakończenie spotkania otwartego dyżur projektanta rozpoczął się 30 min szybciej niż planowano, tj. trwał w godzinach 17:00-21:00,
4. Dyżur projektanta w dniu 3 czerwca 2026 roku w godzinach 16:00-18:00 /art. 8i ust. 1 pkt 5 ustawy/,
5. Spotkanie z projektantem w dniu 3 czerwca 2026 roku w godzinach 12:00-16:00 /art. 8i ust. 3 ustawy/.

Zgodnie z art. 8h ust. 3 ustawy spotkanie otwarte oraz dyżury projektanta były zorganizowane po godzinach pracy urzędu oraz w miejscach przystosowanych do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

Spotkanie z projektantem zorganizowane na podstawie art. 8i ust. 3 ustawy, miało na celu umożliwienie udziału interesariuszom, które preferują udział w konsultacjach w innych godzinach niż przewidziane ustawowo po godzinach pracy.

PRZEBIEG I PODSUMOWANIE KONSULTACJI SPOŁECZNYCH

Zbieranie uwag

Do projektu planu ogólnego, w terminie do dnia 24 czerwca 2026 r., wpłynęło 219 uwag, które dotyczyły co najmniej 301 działek ewidencyjnych. 136 uwag dotyczyło sprzeciwu wobec przewidzianego terenu biogazowni w profilu dodatkowym dla działki nr 27 w obrębie Sosnowo. Spośród pozostałych 165 działek (niedotyczących biogazowni w Sosnowie) objętych uwagami ok. 22% dotyczyło ustalenia strefy dla zabudowy mieszkaniowej, natomiast ok. 65% – ustalenia strefy produkcji rolniczej. Niektóre uwagi dotyczące wprowadzenia strefy zabudowy zagrodowej były skonstruowane w taki sposób, by umożliwić strefę produkcji rolniczej w przypadku nieuwzględnienia uwagi pod zabudowę zagrodową. Pozostałe działki wnioskowano do przeznaczenia pod funkcje usługowe, gospodarcze lub odnawialne źródła energii.

Wójt Gminy Opinogóra Górna rozpatrzył wszystkie złożone uwagi, analizując indywidualnie każde pismo. Z uwagi na ograniczenia wynikające z nadpodaży terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, Gmina Opinogóra Górna dysponuje jedynie ograniczoną możliwością wyznaczania nowych obszarów pod zabudowę mieszkaniową. Nową zabudowę mieszkaniową można przewidzieć wyłącznie w granicach obszaru uzupełnienia zabudowy.

W projekcie przedstawionym do konsultacji społecznych, z dostępnych do poszerzenia 85,3 ha obszaru uzupełnienia zabudowy wykorzystano 47,67 ha. Oznacza to, że rezerwa pod poszerzenie obszarów uzupełnienia zabudowy wynosiła 37,63 ha. Należy podkreślić, że dotychczasowe wykorzystanie ok. 47,67 ha w znacznej części nie dotyczyło lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej, lecz dostosowania wyjściowego obszaru uzupełnienia zabudowy do granic działek ewidencyjnych. Działania te miały na celu umożliwienie istniejącym działkom budowlanym dalszego rozwoju zabudowy w ich granicach, w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy. Gmina znajduje się w stosunkowo korzystnej sytuacji planistycznej, gdyż obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obejmują dużą liczbę miejscowości, w tym zwartych struktur zabudowy. Niemniej, pomimo pokrycia planami miejscowymi dużej liczby miejscowości, nadal niektóre obszary zabudowane nie posiadają tych planów. W ujęciu powierzchniowym Gmina posiada stosunkowo niski procent pokrycia obowiązującymi planami miejscowymi. Z tych powodów nieuwzględnienie istniejących działek budowlanych w obszarach uzupełnienia zabudowy mogłoby spowodować istotne utrudnienia w ich funkcjonowaniu.

Celem Gminy przy rozdysponowaniu obszarów uzupełnienia zabudowy było zatem w pierwszej kolejności zabezpieczenie potrzeb obecnych mieszkańców w zakresie istniejących działek budowlanych znajdujących się poza obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, a dopiero w dalszej kolejności – uwzględnienie wniosków złożonych do projektu (ok. 59% uwzględnionych lub częściowo uwzględnionych) oraz uwag zgłoszonych w trakcie konsultacji społecznych, a także uwzględnienia polityki przestrzennej gminy.

Duże utrudnienie w zakresie uwzględnienia potrzeb Gminy związanych z ofertą mieszkaniową stanowią występujące grunty rolne chronione najwyższych klas (od I do III, w tym IIIa i IIIb). Grunty najwyższych klas stanowią ok. 73 % powierzchni całej Gminy. Jak wcześniej wskazano, z uwagi na niekorzystny bilans zagospodarowania terenów (nadpodaż gruntów pod zabudowę mieszkaniową głównie w planach miejscowych), nową zabudowę mieszkaniową (w tym zagrodową, jednorodziną i wielorodziną) można przewidzieć wyłącznie w ramach poszerzeń obszarów uzupełnienia zabudowy. Zgodnie z § 1 ust. 6 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. poz. 729) na użytkach rolnych klas I-III poza granicami administracyjnymi miast rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy jest dopuszczalne wyłącznie na obszarach:

- a) wyznaczonych w wyniku wykonania czynności, o których mowa w ust. 1 pkt 1-3, tj. w uproszczeniu w odległości nie większej niż 40 m od granic wyjściowych obszarów uzupełnienia zabudowy.
- b) położonych w odległości nie większej niż 50 m od granicy pasa drogowego drogi publicznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 320), z wyłączeniem dróg ekspresowych i autostrad.

Dla Gmin posiadających tak duże pokrycie gruntami rolnymi klas III powyższy przepis stanowi ogromną barierę, powodując często brak możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej (w tym zagrodowej) nawet w miejscach do tego szczególnie predysponowanych w ramach ścisłych struktur zabudowy poszczególnych miejscowości.

Gmina Opinogóra Górna jest częścią tzw. Opinogórskiego obszaru żywicielskiego na Mazowszu, dlatego obszary wykorzystywane bezpośrednio i pośrednio do produkcji rolnej są kluczowe dla jej rozwoju. Znajduje to odzwierciedlenie we wnioskach oraz uwagach złożonych do projektu planu ogólnego, z których zdecydowana większość dotyczyła możliwości rozwoju gospodarstw rolnych w ramach stref produkcji rolniczych. Stosunkowo niewielki odsetek wniosków i uwag dotyczył przeznaczania terenów pod nową zabudowę mieszkaniową, jednakże część z nich, pomimo dostępnej powierzchni do poszerzenia obszaru uzupełnienia zabudowy i spełnienia kryteriów uzasadniających lokalizację zabudowy, nie mogła zostać w związku z ww. przytoczonym przepisem pod tę zabudowę przeznaczona z uwagi na grunty rolne najwyższych klas.

Wójt Gminy Opinogóra Górna dołożył wszelkich starań, aby uwzględnić jak największą liczbę uwag złożonych do projektu planu ogólnego. Największe szanse na uwzględnienie pod zabudowę mieszkaniową lub zagrodową miały działki położone w bezpośrednim lub bardzo bliskim sąsiedztwie wyjściowego obszaru uzupełnienia zabudowy, w bezpośrednim sąsiedztwie dróg publicznych, zlokalizowane poza gruntami leśnymi oraz rolnymi najwyższych klas, a także położone w sposób zapewniający kontynuację istniejącej struktury zabudowy w ramach danej miejscowości. Ponadto, Wójt Gminy co do zasady, uwzględniał uwagi dotyczące wprowadzenia stref produkcji rolniczej, mając na uwadze potrzeby w zakresie rozwoju rolnictwa.

W trakcie dyżuru projektanta, ale również w ramach jednej z uwag złożonych do projektu, poddano pod wątpliwość poprawność wyznaczonych obszarów uzupełnienia zabudowy. Ponowna analiza projektu w tym zakresie wykazała, że do wyjściowego obszaru uzupełnienia zabudowy, zaprezentowanego podczas konsultacji, omyłkowo nie uwzględniono części budynków, znajdujących się w bazie danych obiektów topograficznych 10K. W związku ze złożoną uwagą wprowadzono korekty w zakresie wyznaczenia obszarów uzupełnienia zabudowy. Wprowadzone korekty pozwoliły na poszerzenie obszarów uzupełnienia zabudowy

dla nielicznych nieruchomości w granicach Gminy. Wszystkie korekty stanowiły poprawę projektu na korzyść mieszkańców względem dokumentu poddanego konsultacjom społecznym i nie wymagały ponownienia konsultacji społecznych.

Po uwzględnieniu uwag, z dostępnej, na nowo przeliczonej powierzchni do poszerzenia obszarów uzupełnienia zabudowy, tj. 88,2604 ha wykorzystano 48,4714 ha.

Podsumowanie rozpatrzenia uwag przez Wójta przedstawiono w poniższej tabeli, natomiast szczegółowy wykaz uwag wraz z rozpatrzeniem i uzasadnieniem stanowi załącznik do niniejszego raportu.

	Uwagi	Działki objęte uwagami
Liczba ogółem	219	301
Uwzględnione	174*	238*
Częściowo uwzględnione	28	45
Nieuwzględnione	17	18

*w tym 136 uwag dotyczących sprzeciwu wobec przewidzianego terenu biogazowni w profilu dodatkowym dla działki nr 27 w obrębie Sosnowo.

Spotkanie otwarte

Spotkanie otwarte rozpoczęło się 2 czerwca 2026 roku o godzinie 16.00. W spotkaniu otwartym wzięli udział Kierownik Referatu Infrastruktury, Gospodarki Nieruchomościami, Rolnictwa i Ochrony Środowiska Urzędu Gminy w Opinogórze Górnej – Pani Alicja Stryczniewicz oraz projektanci planu ogólnego - Pani Kamila Szmytkowska oraz Pan Marek Żuchowski.

Po stronie mieszkańców oraz innych zainteresowanych ustaleniami projektu planu ogólnego w spotkaniu udział wzięło 20 zainteresowanych.

Pani Alicja Stryczniewicz powitała wszystkich zgromadzonych, a następnie przekazała głos projektantom planu ogólnego, którzy przedstawili prezentację, omawiając założenia reformy planowania przestrzennego oraz założenia projektowe. Po prezentacji zachęcono zainteresowanych do wzięcia udziału w dyskusji. Spotkanie otwarte poprowadzono w sposób umożliwiający interesariuszom wypowiedzianie się, zadawanie pytań i zgłaszanie uwag. Pojawiły się pytania dotyczące możliwości przeznaczenia nowych terenów pod zabudowę. Omawiano także możliwości w zakresie zmiany strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną na strefę z zabudową zagrodową. Pytania dotyczyły częściowo zabudowy mieszkaniowej, ale znacznie częściej ogólnych możliwości potencjalnego ustalenia stref, w tym stref niezwiązanych z zabudową mieszkaniową. Dodatkowego wyjaśnienia wymagała różnica pomiędzy strefą otwartą, strefą produkcji rolniczej oraz strefą wielofunkcyjną z zabudową zagrodową. Mieszkańcy pytali także o dopuszczenie lokalizacji biogazowni rolniczych i wyrazili swoje obawy wobec uciążliwości takich inwestycji. Duża część dyskusji dotyczyła generalnych założeń reformy planowania oraz celów jej wprowadzenia. Mieszkańcy wyrazili dezaprobatę dla nowych przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projektanci wyjaśnili, dlaczego Gmina ma ograniczone możliwości w zakresie przeznaczania nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową. Wy tłumaczono zasady bilansowania nowej zabudowy, określone w przepisach prawa i wskazano, że z uwagi na nadpodaż działek przeznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, nową zabudowę mieszkaniową można wskazywać wyłącznie w obszarach uzupełnienia zabudowy, a te z kolei można wyznaczać w sposób ograniczony. Wskazano także na największe ograniczenie w postaci gruntów rolnych

najwyższych klas. Pomimo ograniczonych możliwości, zachęcano mieszkańców do złożenia uwag, wskazując, że każda sprawa będzie rozpatrywana indywidualnie, w sposób pozwalający na zabezpieczenie potrzeb jak najszerzego grona interesariuszy.

W ramach spotkania otwartego projektanci przedstawili w jaki sposób otworzyć projekt planu ogólnego, celem odczytania jego ustaleń. Zwrócili także uwagę na to, żeby bazować na oficjalnym dokumencie opublikowanym w Biuletynie Informacji Publicznej, gdyż tylko to źródło jest gwarancją odczytywania właściwej wersji dokumentu. Uczulono mieszkańców na poprawne wypełnienie formularza, na którym składa się uwagę do projektu planu ogólnego, w zakresie oznaczenia nieruchomości, której ta uwaga dotyczy (wskazanie numeru działki wraz z obrębem ewidencyjnym).

Dyżury projektanta i spotkanie z projektantem

W ramach dyżurów projektanta i spotkania z projektantem wszyscy zainteresowani mieli możliwość indywidualnej konsultacji z jednym z członków zespołu projektowego, tj. Panią Kamilą Szmytkowską lub Panem Markiem Żuchowskim. Z przyczyn organizacyjnych rekomendowano wcześniejsze zapisanie się na listę uczestników dyżuru i spotkania. Wielu z zainteresowanych skorzystało z tej rekomendacji i zapisało się na konkretną godzinę, niemniej interesariusze, którzy nie skorzystali z zapisów, a pojawili się w Urzędzie we wskazanych godzinach, również mieli możliwość uzyskania indywidualnej konsultacji.

W trakcie konsultacji projektanci odpowiadali na wszystkie pytania i wątpliwości, a także dawali wskazówki dotyczące złożenia uwagi do projektu planu ogólnego. W ramach tych form konsultacji społecznych obsłużono ok. 30 zainteresowanych.

ZAŁĄCZNIKI

1. Wykaz uwag złożonych w trakcie konsultacji społecznych w terminie do 24 czerwca 2026 roku z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem.
2. Prezentacja ze spotkania otwartego w dniu 2 czerwca 2026 roku, przedstawiona zainteresowanym.
3. Protokół ze zbierania uwag.
4. Protokół z przeprowadzenia spotkania otwartego w dniu 2 czerwca 2026 roku.
5. Protokół z przeprowadzenia pierwszego dyżuru projektanta w dniu 2 czerwca 2026 roku wraz z listą zapisanych osób.
6. Protokół z przeprowadzenia drugiego dyżuru projektanta w dniu 3 czerwca 2026 roku wraz z listą zapisanych osób.
7. Protokół ze spotkania z projektantem w dniu 3 czerwca 2026 roku.

WÓJT
mgr inż. Piotr Czyżyk

