

Załącznik nr 3 – Protokół z przeprowadzenia spotkania otwartego z dn. 18 sierpnia 2026 r. do projekt planu ogólnego Gminy Orneta

Zgodnie z art. 13i ust. 3 pkt.9, w związku z art. 8i ust. 1 pkt 2 ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz 1130 z póź. zm.), w dniu 18 sierpnia 2026 r. odbyło się spotkanie otwarte w ramach konsultacji społecznych projektu planu ogólnego gminy Orneta. Spotkanie miło miejsce w sali sesyjnej Urzędu Miejskiego w Ornece, przy ul. Plac Wolności 26.

Spotkanie rozpoczęła Burmistrz Ornety Katarzyna Lasocka, która przywitała zebranych.

Po Pani Burmistrz głos zabrała dr inż. arch. Wanda Łaguna, która przedstawiła zespół projektowy przygotowujący projekt planu ogólnego gminy Orneta.

Następnie mgr inż. arch. Anna Kostka zaprezentowała projekt planu ogólnego gminy Orneta. Kierująca zespołu opracowującego projekt planu ogólnego wyjaśniła uczestnikom zmiany jakie zostały wywołane reformą planowania przestrzennego z 2023 r., wprowadzającą nowe dokumenty planistyczne, w tym między innymi: nową strategię rozwoju gminy, zintegrowany plan inwestycyjny i plan ogólny. Wyjaśniono, różnice między dotychczasowym studium a planem ogólnym. Wspomniano, że studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przestaną obowiązywać i w pewnym zakresie zostaną zastąpione planami ogólnymi. Omówiono jaka jest rola planu ogólnego w procesie inwestycyjnym. Wyjaśniono nowe zasady wydawania decyzji o warunkach zabudowy.

Podczas prezentacji wyjaśniono, że:

- Plan ogólny jest aktem prawa miejscowego. Jego ustalenia są wiążące m.in. dla planów miejscowych i decyzji o WZ, które będą uchwalane po jego wejściu w życie. Jeśli na jakimś terenie jest obowiązujący mpzp, to jego ustalenia zachowują moc prawną;
- Ustalenia planu ogólnego określa się dla obszaru całej gminy (poza pewnymi wyjątkami) biorąc pod uwagę uwarunkowania przestrzenne;
- Ustaleniami planu ogólnego są: gminne standardy urbanistyczne, które obejmują gminny katalog stref planistycznych oraz mogą obejmować gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej;
- W gminnym katalogu znajduje się 13 stref planistycznych;
- Dla stref planistycznych ustala się: profil funkcjonalny (podstawowy i dodatkowy) oraz w zależności od obowiązku i potrzeb parametry zagospodarowania przestrzennego takie jak: wartość maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy oraz minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej;
- Gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej to zasady zapewnienia dostępu do obiektów infrastruktury społecznej: szkoły podstawowej oraz obszarów zieleni publicznej. Przy czym są to ustalenia fakultatywne;
- Fakultatywnymi ustaleniami planu ogólnego mogą również być obszary uzupełnienia zabudowy lub obszary zabudowy śródmiejskiej;
- Plan ogólny sporządzony jest w formie danych przestrzennych - Projekt POG to plik GML – gdzie w formie cyfrowej zapisana jest geometria stref planistycznych, obszarów uzupełnienia zabudowy i obszarów zabudowy śródmiejskiej, a w formie atrybutów opisany jest profil podstawowy i dodatkowy każdej ze stref oraz określone w ich granicach wartości parametrów zagospodarowania przestrzennego;
- Wraz z projektem planu ogólnego sporządza się UZASADNIENIE składające się z części tekstowej i graficznej;

Część tekstowa uzasadnienia planu ogólnego zawiera wyjaśnienie: przyczyn wyznaczenia stref planistycznych, przyczyn wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej, przyczyn ustalenia gminnych standardów urbanistycznych, sposobu uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy;

Część graficzną uzasadnienia planu ogólnego stanowi prezentacja graficzna: danych przestrzennych tworzonej dla planu ogólnego – załącznik nr 2 i 4, granic działek ewidencyjnych pochodzących z bazy danych, obiektów przestrzennych w rozumieniu ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, stanowiących uwarunkowania – załącznik nr 1;

- Do POG sporządzana jest Prognoza Oddziaływania na Środowisko;
- POG udostępniony jest w PAŃSTWOWYM REJESTRZE URBANISTYCZNYM, a w okresie przejściowym na BIP gminy, fakultatywnie na portalach mapowych, w Ornece np. na orneta.e-mapa.net;
- Wyjaśniono sposób w jaki można zapoznać się z ustaleniami planu ogólnego oraz do kiedy i jak należy składać uwagi do planu ogólnego, jak wygląda formularz do składania uwag, skąd można go pobrać;
- Ustalenia POG mogą ulegać zmianie w kolejnych jego zmianach, jeśli gmina je przeprowadzi;
- Ustawodawca nie przewidział tworzenia w POG stref mieszanych np. strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i zagrodową;
- Profil funkcjonalny – podstawowy oraz dodatkowy – obejmuje możliwy do realizacji w obrębie wyznaczonej strefy pakiet przeznaczeń; nie oznacza to jednak, że wszystkie one będą mogły lub musiały być realizowane na konkretnym terenie. O tym, które przeznaczeniu z profilu funkcjonalnego strefy wyznaczonej w POG zostanie dla konkretnej działki wybrane zdecyduje akt planistyczny powstający w oparciu o POG np. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (mpzp) lub decyzja o warunkach zabudowy (WZ).
- Profil funkcjonalny stref planistycznych rozróżniono na podstawowy i dodatkowy. Dla każdej ze stref, z wyjątkiem strefy otwartej i komunikacyjnej określono wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznej czynnej, nie mniejsze niż określone w przepisach, chyba że mniejsza wartość parametru wynikała z obowiązującego mpzp lub istniejącego stanu zagospodarowania terenu. Dla stref (SW, SJ, SZ, SU, SP, SR), wyznaczono wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy.
- Określone w planie ogólnym profile funkcjonalne, wskaźniki i parametry urbanistyczne nie przesądzają o możliwości ich maksymalnego wykorzystania na etapie sporządzania planów miejscowych. Ustalony w katalogu stref planistycznych profil funkcjonalny podstawowy i dodatkowy obejmuje możliwy do realizacji pakiet przeznaczeń i nie oznacza, że musi być realizowany w całości;
- kwestię etapu formalno prawnego w jakim znajduje się obecnie procedowany projekt i tego, jak wyglądać będzie dalsza procedura do jego uchwalenia i obowiązywania;

omówiono:

- zakresu ustaleń planu ogólnego w powiązaniu z wymogami formalnymi,
- wyniki analizy chłonności i zapotrzebowania na nowe tereny mieszkaniowe w gminie Ornetę: Analiza zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Ornety (wyrażona w liczbie mieszkańców, którzy mogą zamieszkiwać obszar gminy w perspektywie 20 lat) wykazała, że:

- przy danych GUS dotyczących liczby ludności i standardu zamieszkania - Liczba ludności z obecnych 10.725 os do prognozowanej 9.021 os – spadnie o 1 704 os., ale z uwagi na zakładany podniesiony standard zamieszkania (40m²/os.) z obecnych 27m²/os.,

- mimo spadku liczby ludności zapotrzebowanie na nowe tereny mieszkaniowe w gminie Orneta wynosi 2216 osób,

- chłonność terenów niezabudowanych w strefach planistycznych wyznaczonych w obowiązujących mpzp umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej (wyrażona w liczbie mieszkańców, którzy mogą zamieszkiwać obszar gminy w perspektywie 20 lat) wynosi: 12 173 osoby,

- porównanie zapotrzebowania z chłonnością przekracza dopuszczone przepisami 130% nie jest możliwe wyznaczenie w planie ogólnym nowych terenów mieszkaniowych w granicach stref wielofunkcyjnych SJ, SW, SZ, poza wymienionymi przypadkami w art. 13d. ust. 1. upzp.

- kwestie podziału gminy na strefy planistyczne i zasady wyznaczania stref planistycznych:

Zasadnicze znaczenie przy podziale gminy Orneta na strefy planistyczne i określenie w nich parametrów zagospodarowania terenu mają:

- ustalenia dokumentów dotyczących zagospodarowania przestrzennego wyższego szczebla,
- dotychczasowa polityka przestrzenna prowadzona w gminie z pomocą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (wzięto również pod uwagę ustalenia procedowanych mpzp) oraz jej dokumentów strategicznych,
- uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy,
- wyniki analizy zapotrzebowania i chłonności terenów mieszkaniowych,
- wyniki analiza wniosków jakie napłynęły do POG
- obowiązujące przepisy.

- W gminnym katalogu stref planistycznych gminy Orneta znajduje się 13 rodzajów stref planistycznych. Lokalne uwarunkowania i krytyczne ograniczenia dla gminy Orneta to: wyniki analizy chłonności mieszkaniowej, rygorystyczny zakaz zabudowy w pasie 100 m od jezior, strefy zagrożenia powodziowego oraz korytarze niskich lotów wojskowych - MRT, które ograniczają lokalizację wiatraków.

Orneta pełni ośrodek centralny podstawowy z najszerszym wielofunkcyjnym profilem funkcjonalnym. Bażyny, Henrykowo, Mingajny i Osetnik są ośrodkami wspomagającymi, a pozostałe wsie ostatnimi w hierarchii jednostkami osadniczymi.

W ramach jednostek osadniczych występują największe skupiska ze strefami wielofunkcyjnymi w tym z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW (głównie w Ornecie), jednorodzinną SJ, usługową SU, gospodarczą SP, zieleni i rekreacji SN i z zabudową zagrodową SZ;

w ramach stref planistycznych mieszkaniowych dominuje strefa wielofunkcyjna z zabudową jednorodzinną SJ i zagrodową SZ;

trefy pod rozwój działalności gospodarczej i usług koncentrują się w mieście Orneta;

Poszczególne strefy planistyczne występują:

SW - wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną - występują głównie w mieście Orneta i pojedyncze tereny we wsiach: Dąbrówka, Krosno, Wola Lipecka, Miłkowo, Karbowo, Wojciechowo, Bażyny.

SJ - wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną - występuje w ramach sieci osadniczej całej gminy i obok strefy SZ jest dominująca spośród stref umożliwiających realizację zabudowy mieszkaniowej.

SZ - wielofunkcyjna z zabudową zagrodową - stanowi element sieci osadniczej i jest rozproszona wśród pól uprawnych na terenie całej gminy.

SU – usługowa - koncentrują się w mieście Orneta, pojedyncze tereny usługowe wyznaczono w Osetniku, Chwałęcinie, Augustynach, Dąbrówce, Bażynach, Lejławkach, Drwęcznie, Krośnie, Karkajmach, Bogatyńskich, Wojciechowie, Opinie, Mingajnach.

SH – handlu wielkopowierzchniowego - wyznaczono w mieście Orneta zgodnie z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

SP – gospodarcza - koncentrują się w mieście Orneta, głównie w rejonie ulic: Przemysłowej, Dworcowej, Towarowej w południowej części miasta. Oprócz Ornety strefy gospodarcze SP występują punktowo w miejscowościach: Dąbrówce, Krzykałach, Bażynach, Drwęcznie, elektrownia wodna w Osetniku.

SR - produkcji rolniczej z możliwością zabudowy wyznaczona została w otoczeniu wsi i skupisk gospodarstw rolniczych z myślą o dostępie do infrastruktury technicznej. Tereny służące produkcji rolnej bez możliwości zabudowy występują w ramach stref otwartych SO, SR i SZ poprzez profil dodatkowy. Obie SR i SO umożliwiają produkcję rolniczą i stanowią największy udział w powierzchni gminy.

W ramach części terenów produkcji rolniczej przewidziano możliwość rozwoju dla OZE.

SI – infrastrukturalna - zostały objęte: ujęcia wody i stacje uzdatniania wody w Ornecie, Karkajmach, Mingajnach, oczyszczalnie ścieków w Ornecie, Bażynach, Dąbrówce, Karkajmach, Miłkowie oraz istniejące farmy fotowoltaiczne, elektrownia wodna w Ornecie.

SN - zieleni i rekreacji - najwięcej zostało ustalonych w Ornecie, są to między innymi tereny z przeznaczeniem pod zielenią urządzone w rejonie jeziora Mieczowego i wokół murów obronnych starego miasta, ale również teren ośrodka sportowego i tereny ogrodów działkowych.

Ponadto strefą SN objęto tereny we wsiach: Osetnik, Gieduty, Chwałęcin, Augustyny, Dąbrówka, Lejławki, Nowy Dwór, Krosno, Henrykowo, Mingajny, Miłkowo, Biały Dwór, Karbowo, Opin, Bażyny, Klusajny jak również tereny byłych założeń parkowych w zespołach folwarcznych i dworsko-parkowych w Bażynach i Karkajmach. SN to również tereny służące rekreacji indywidualnej.

SC – cmentarzy -objęto czynne i historyczne cmentarze w Ornecie, Bażynach, Chwałęcinie, Henrykowie, Krośnie, Mingajnach, Opinie, Osetniku.

SG – górnictwa - objęto 2 tereny: w okolicach miejscowości Tawty i w Ornecie, zgodnie z ustaleniami obowiązujących planów miejscowych.

SO – otwarta - objęto zasadniczą część obszaru gminy. Są to tereny w granicach Rezerwatu Przyrody Ostoja Bobrów na rzece Pasłęce, Obszaru Chronionego Krajobrazu Równiny Orneckiej, Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Pasłęki, Obszary Natura 2000 Rzeka Pasłęka, Obszaru Natura 2000 Dolina Pasłęki, pomników przyrody, korytarzy ekologicznych, obszarów cennych przyrodniczo, terenów wód, lasów, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, w znacznym stopniu terenów gruntów wysokich klas bonitacyjnych, organicznych, torfowisk, podmokłych łąk, obniżeń bezodpływowych, jak również otwartych niezabudowanych pól uprawnych.

W ramach części terenów otwartych przewidziano możliwość rozwoju dla OZE.

SK – komunikacyjna

W planie ogólnym strefą komunikacyjną SK objęto – tereny dróg zbiorczych i część terenów zamkniętych kolejowych. Pozostałe elementy układu drogowego – drogi niższych klas, ciągi piesze i rowerowe, lokalne łączniki – mogą być realizowane w każdej ze stref planistycznych.

Generalnie realizacja infrastruktury technicznej możliwa jest w granicach każdej strefy planistycznej w ramach terenów, które nie przekraczają powierzchni 5000m².

- kwestie wyznaczenia w planie ogólnym gminy Orneta obszaru uzupełnienia zabudowy i zabudowy śródmiejskiej:

Ustalono obszar uzupełnienia zabudowy w miejscach, gdzie nie ma obowiązujących mpzp (z wyjątkiem 1OUZ, 11OUZ). Łączna powierzchnia rozszerzenia (19 obszarów) o łącznej pow. 11,75ha. Wyznaczono również obszar zabudowy śródmiejskiej w postaci 2 terenów, które dotyczą obszaru ścisłego centrum starego miasta i rejonu ul. 1 Maja i Kopernika w kwartale istniejącej, intensywnej zabudowy pierzejowej.

- przyczyny niewyznaczenia standardów dostępności infrastruktury społecznej:

W planie ogólnym gminy Orneta nie wyznaczono gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej.

- Wnioski jakie wpłynęły do planu ogólnego:

wnioski w terminie od osób fizycznych – 11 szt.

wnioski od instytucji i organów – 18 szt.

wnioski po terminie – 33 szt. – pozostały bez rozpatrzenia

W części otwartej dyskusji podczas spotkania otwartego mieszkańcy zgłosili szereg pytań, wątpliwości i wniosków, które dotyczyły zarówno ogólnych zasad nowej reformy planowania, jak i ich indywidualnych planów inwestycyjnych.

Poruszono następujące kwestie:

Ważność dotychczasowych planów miejscowych: Mieszkańcy chcieli upewnić się, czy dotychczasowe, szczegółowe plany zagospodarowania przestrzennego (np. dla Krosna) pozostaną w mocy po uchwaleniu planu ogólnego. Dopytywano o los działek rolnych z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej w tych planach, zwłaszcza w sytuacji, gdy plan ogólny nie wyznacza dla nich obszaru uzupełnienia zabudowy.

Obawy przed zakazem zabudowy w strefie produkcji rolniczej (SR): Zwrócono uwagę na sformułowanie „teren rolnictwa z zakazem zabudowy” w profilu dodatkowym strefy SR. Jedną z mieszanek obawiała się, że uniemożliwi to jej budowę jakichkolwiek budynków gospodarczych, np. stodoły. Projektantki wyjaśniały, że profil podstawowy i dodatkowy tworzą szeroki katalog możliwości i dopuszczeń a nie zakazów.

Krytycznego termin dla decyzji o Warunkach Zabudowy (WZ): Żywe zainteresowanie wzbudził termin 31 sierpnia 2026 r. jako ostateczny moment na składanie wniosków o WZ w starym trybie. Mieszkańcy pytali o status wniosków w toku oraz o ważność decyzji bezterminowych (złożonych do 16 października ubiegłego roku) w porównaniu do nowych, 5-letnich decyzji.

Możliwość lokalizacji wiatraków i fotowoltaiki: Pytano o możliwość stawiania wiatraków na gruntach rolnych. Projektantka wskazała na bardzo rygorystyczne ograniczenia w gminie Orneta, takie jak obszary Natura 2000, korytarz migracji ptaków oraz korytarz lotnictwa wojskowego strefy niskich lotów (MRT). Jeden z mieszkańców pytał o losy planowanej na działce nr 96 (obręb 12) farmy fotowoltaicznej, dla której pozwolenia wygasły po wycofaniu się inwestora.

Zasobów naturalnych - geotermia i gaz łupkowy: Mieszkańcy (w tym lokalny radny/sołtys) poruszyli temat niewykorzystanych bogactw naturalnych gminy. Wskazywano na odwiert geotermalny pod Henrykowem (woda o temperaturze 37°C), złoża gliny w okolicach Karkajm i Bogatyńskiego oraz historyczne poszukiwania gazu łupkowego w Migajnach (odwiert pionowy na 2,5 km). Pytano, dlaczego te zasoby nie zostały ujęte w planie. Projektantka poinformowała o braku formalnie zidentyfikowanych złóżach.