

## RAPORT Z DYŻURU PROJEKTANTA

Podczas konsultacji społecznych do planu ogólnego dla Miasta Ustron

Data: 20.04.2026 r.

Miejsce: Urząd Miasta w Ustroniu, ul. Rynek 1 – sala sesyjna od godz. 15.30 do 17.30

Projektant: mgr inż. Mateusz Węgrzyk

### 1. Wprowadzenie

W dniu 20.04.2026 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Ustroniu odbył się dyżur projektanta podczas trwających konsultacji społecznych dotyczących projektu planu ogólnego dla Miasta Ustron. Dyżur zaplanowany był od godziny 15.30 do 17.30, jednak ze względu na duże zainteresowanie został wydłużony do godziny 21.00.

### 2. Główne zagadnienia poruszone podczas konsultacji

W trakcie dyżuru projektanta mieszkańcy mieli możliwość zadawania pytań oraz zgłaszania uwag do przedstawionych rozwiązań planistycznych.

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

W odpowiedzi na zgłaszane pytania przedstawiono wyjaśnienie, że zgodnie z nowelizacją ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wyznaczanie stref planistycznych pod zabudowę podlega istotnym ograniczeniom wynikającym z konieczności uwzględnienia bilansu zapotrzebowania na nową zabudowę w gminie. Bilans ten stanowi zestawienie prognozowanego zapotrzebowania na nowe tereny inwestycyjne z rzeczywistą chłonnością obszarów już przeznaczonych w dokumentach planistycznych pod zabudowę, lecz dotychczas niezainwestowanych.

Oznacza to, że możliwość wyznaczania nowych terenów inwestycyjnych, w tym stref planistycznych umożliwiających rozwój zabudowy, nie ma charakteru dowolnego, lecz musi wynikać z wykazanej w analizach przestrzennych i demograficznych rzeczywistej potrzeby rozwojowej gminy. W pierwszej kolejności uwzględnia się potencjał już istniejących rezerw terenów budowlanych, które nie zostały jeszcze zabudowane, a dopiero w przypadku wykazania niedoboru takiej chłonności możliwe jest wskazywanie nowych obszarów pod zabudowę.

Takie podejście ma na celu racjonalizację gospodarki przestrzennej, przeciwdziałanie nadmiernemu rozpraszaniu zabudowy oraz zapewnienie efektywnego wykorzystania istniejących terenów inwestycyjnych i infrastruktury technicznej. W konsekwencji wyznaczanie stref planistycznych musi pozostawać w ścisłej korelacji z wynikami bilansu zapotrzebowania i chłonności.

Następnie wyjaśniono zasady wyznaczania obszarów uzupełnienia zabudowy, które wynikają bezpośrednio z obowiązujących przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisów wykonawczych. Wskazano, że proces ten ma charakter ściśle sformalizowany i opiera się na jednoznacznie określonych źródłach danych przestrzennych, które mogą być wykorzystywane przy sporządzaniu planu ogólnego.

Podkreślono, że projektanci planu ogólnego mogą korzystać wyłącznie z dwóch oficjalnych baz danych: Ewidencji Gruntów i Budynków oraz Bazy Danych Obiektów Topograficznych. Dane te stanowią podstawowe, referencyjne źródło informacji o istniejącym zagospodarowaniu terenu, w szczególności w zakresie lokalizacji budynków, działek ewidencyjnych oraz podstawowych obiektów przestrzennych.

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 uzasadniając występującymi uwarunkowaniami.

Lista obecności stanowi załącznik do protokołu.

Protokół zawiera 1 ponumerowaną stronę.

Ustron, dnia 20-04-2026  
PRACOWNIA URBANISTYCZNA  
W RYBNIKU/SP. Z O.O.

mgr inż. MATEUSZ WĘGRZYK

.....  
(podpis osoby sporządzającej protokół)

.....  
(podpis Burmistrza)