



Raport

z przeprowadzonych ponownych konsultacji społecznych

dotyczących projektu planu ogólnego Miasta i Gminy Sanniki

wraz z prognozą oddziaływania na środowisko

(17 lipca 2026 r. – 14 sierpnia 2026 r.)

Sanniki

sierpień 2026 r.

Opracowanie:

Urząd Miasta i Gminy Sanniki

mgr inż. Kamil Filiński – urbanista, projektant planu ogólnego

Kamil Filiński

Burmistrz Miasta i Gminy Sanniki

.....

Spis treści

1. WSTĘP I PODSTAWA PRAWNA
 2. ZASADY PARTYCYPACJI I INTERESARIUSZE
 3. PRZEDMIOT KONSULTACJI
 4. CEL OPRACOWANIA
 5. OPIS PROWADZONYCH KONSULTACJI
 6. PRZEBIEG KONSULTACJI
 7. WYKAZ UWAG
 - 8a. PROTOKÓŁ Z DYŻURU PROJEKTANTA
 - 8b. PROTOKÓŁ ZE SPOTKANIA OTWARTEGO
 9. WNIOSKI Z KONSULTACJI
- Załącznik – Listy obecności

1. WSTĘP I PODSTAWA PRAWNA

Obowiązek sporządzenia niniejszego raportu, podsumowującego przebieg konsultacji społecznych, wynika z art. 8k ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538), stosowanego w procedurze sporządzania planu ogólnego gminy na podstawie art. 13i ust. 3 pkt 8 tej ustawy.

Rada Miasta i Gminy Sanniki, uchwałą nr 43/VII/24 z dnia 30 sierpnia 2024 r., przystąpiła do sporządzenia planu ogólnego Miasta i Gminy Sanniki. Plan ogólny obejmuje obszar gminy w jej granicach administracyjnych, tj. miasto Sanniki oraz obręby: Aleksandrów, Brzezia, Brzeziny, Czyżew, Działy, Krubin, Lasek, Lubików, Lwówek, Mocarzewo, Nowy Barcik, Osmolin, Osmólsk Górny, Sielce, Staropól, Stary Barcik, Szkarada, Wólka Niska i Wólka Wysoka.

Procedurę planistyczną prowadzono zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w brzmieniu nadanym ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, z późn. zm.). Projekt planu ogólnego był już przedmiotem pierwszych konsultacji społecznych. Ponowienie konsultacji społecznych wynika z wprowadzenia zmian do projektu planu ogólnego po pierwszych konsultacjach społecznych oraz po ponownym ustawowym uzgadnianiu i opiniowaniu projektu. Po uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień projekt planu ogólnego – zgodnie z art. 13i ust. 3 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – został ponownie poddany konsultacjom społecznym.

Konsultacje społeczne zostały przeprowadzone ponownie w celu zapewnienia, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, możliwości skorzystania przez interesariuszy z dyżuru projektanta w godzinach przypadających poza godzinami urzędowania Urzędu Miasta i Gminy Sanniki. Ponowienie konsultacji miało na celu umożliwienie udziału w nich wszystkim zainteresowanym, w tym osobom, które ze względu na obowiązki zawodowe nie mogły uczestniczyć w dyżurach organizowanych w godzinach pracy urzędu.

2. ZASADY PARTYCYPACJI I INTERESARIUSZE

Zapewnienie udziału społeczeństwa w procedurze planistycznej polegało na umożliwieniu wszystkim zainteresowanym zapoznania się z projektem aktu planowania przestrzennego, wypowiedzenia się co do jego treści, a także złożenia uwag oraz wzięcia udziału w zorganizowanych formach konsultacji.

Interesariuszem konsultacji społecznych mogła być każda osoba lub jednostka zainteresowana procedurą sporządzania planu ogólnego. Zgodnie z art. 8e ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym krąg ten obejmuje w szczególności osoby fizyczne i prawne, jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej, którym ustawa przyznaje zdolność prawną, jednostki samorządu terytorialnego wraz z ich jednostkami organizacyjnymi, organy władzy publicznej, a także jednostki pomocnicze gminy i gminne jednostki organizacyjne.

3. PRZEDMIOT KONSULTACJI

Przedmiotem ponownych konsultacji społecznych był projekt planu ogólnego Miasta i Gminy Sanniki wraz z prognozą oddziaływania na środowisko sporządzoną w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

W trakcie konsultacji zainteresowani odnosili się przede wszystkim do zasięgu stref planistycznych oraz obszarów uzupełnienia zabudowy w odniesieniu do konkretnych nieruchomości – w szczególności do możliwości wyznaczenia stref mieszkaniowych (SJ, SZ) na działkach położonych m.in. w obrębach: Sanniki (dz. nr 90, 606/4, 606/5), Wólka (dz. nr 306, 369/2), Barcik (dz. nr 149, 396/4), Lwówek (dz. nr 164, 189, 191, 7, 62, 63, 67), Sielce (dz. nr 127, 258, 259, 281), Osmolin (dz. nr 92), Krubin (dz. nr 151) oraz Szkarada-Sewerynow (dz. nr 169, 170, 171/1). W ramach dyżuru projektanta poruszano również zagadnienia dotyczące działek nr 222, 216/2, 217/2 i 219/9 w obrębie Czyżew, działki nr 17 w obrębie Lasek Romanów oraz działek nr 139, 140, 240 i 149 w obrębie Brzezia. Podczas spotkania otwartego dyskusja koncentrowała się na zagadnieniach komunikacyjnych – planowanym poszerzeniu drogi wojewódzkiej nr 583 oraz kwestii ewentualnej obwodnicy miasta Sanniki.

4. CEL OPRACOWANIA

Celem przeprowadzenia ponownych konsultacji społecznych było umożliwienie mieszkańcom, właścicielom i użytkownikom nieruchomości oraz pozostałym zainteresowanym podmiotom zapoznania się z projektowanymi rozwiązaniami planistycznymi w ich aktualnym, zmienionym kształcie, zgłoszenia uwag oraz uzyskania wyjaśnień co do przyjętych w projekcie planu ogólnego ustaleń, a także spełnienie ustawowego obowiązku konsultacyjnego poprzedzającego uchwalenie planu ogólnego gminy.

5. OPIS PROWADZONYCH KONSULTACJI

Na podstawie art. 13i ust. 3 pkt 8, w związku z art. 8h, art. 8i oraz art. 8j ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także art. 39 ust. 1 pkt 2, w związku z art. 46 ust. 2 oraz art. 54 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, Burmistrz Miasta i Gminy Sanniki obwieszczeniem/ogłoszeniem z dnia 16 lipca 2026 r. (znak: B.6721.2.2024/2025/2026) zawiadomił o rozpoczęciu ponownych konsultacji społecznych dotyczących projektu planu ogólnego Miasta i Gminy Sanniki wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

O rozpoczęciu konsultacji Burmistrz Miasta i Gminy Sanniki poinformował poprzez:

- zamieszczenie obwieszczenia/ogłoszenia w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta i Gminy Sanniki (zakładka „Prawo lokalne” → „Zagospodarowanie przestrzenne”),
- wywieszenie obwieszczenia/ogłoszenia na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy Sanniki,
- udostępnienie informacji w sposób zwyczajowo przyjęty na stronie internetowej gminy.

Konsultacje społeczne prowadzono w następujących formach: zbieranie uwag, dyżur projektanta oraz spotkanie otwarte poprzedzone prezentacją projektu aktu planowania przestrzennego. Z projektem planu ogólnego (w tym z plikiem GML, projektem uchwały wraz z uzasadnieniem oraz wykazem wniosków) oraz prognozą oddziaływania na środowisko można było zapoznać się w terminie konsultacji w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy Sanniki przy ul. Warszawskiej 169 oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta i Gminy Sanniki. Ustalenia projektu można było ponadto zweryfikować w rządowej przeglądarce danych planistycznych udostępnionej przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii.

6. PRZEBIEG KONSULTACJI

1) Zbieranie uwag

Uwagi do projektu planu ogólnego oraz do prognozy oddziaływania na środowisko można było składać w terminie od 17 lipca 2026 r. do 14 sierpnia 2026 r.: na piśmie w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy Sanniki lub drogą pocztową na adres Urzędu (ul. Warszawska 169, 09-540 Sanniki), w formie elektronicznej – w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej bez konieczności opatrywania ich kwalifikowanym podpisem elektronicznym – na adres sekretariat@sanniki.pl, za pośrednictwem skrzynki ePUAP lub e-Doręczeń, a także ustnie do protokołu. Uwagi składano na ustawowym wzorze formularza pisma dotyczącego aktu planowania przestrzennego (rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 13 listopada 2023 r., Dz. U. z 2023 r. poz. 2509).

W wyznaczonym terminie do Urzędu Miasta i Gminy Sanniki wpłynęło 18 uwag, złożonych przez osoby fizyczne (dane osobowe zanonimizowane – RODO). Pełna treść uwag wraz z propozycją sposobu ich rozpatrzenia przedstawiona została w wykazie uwag stanowiącym rozdział 7 niniejszego raportu, a skany uwag są dostępne dla interesariuszy do wglądu bez danych osobowych i są przechowywane w tutejszym Urzędzie Miasta i Gminy Sanniki. Spośród 18 uwag: 6 uwag zaproponowano uwzględnić w całości, 6 uwag – uwzględnić częściowo, a 6 uwag – nie uwzględniać.

2) Dyżur projektanta

Dyżur projektanta, jako jedna z form konsultacji społecznych, odbył się w dniu 5 sierpnia 2026 r. w godz. 18:15–19:15 w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy Sanniki przy ul. Warszawskiej 169, w Sali Posiedzeń (I piętro), w miejscu dostępnym również dla osób z niepełnosprawnościami. Dyżur był prowadzony w formie stacjonarnej.

Dyżur prowadził mgr inż. Kamil Filiński – urbanista, projektant planu ogólnego, przy udziale pracowników Urzędu Miasta i Gminy Sanniki. W dyżurze wzięło udział łącznie 6 zainteresowanych osób/grup osób (osoby fizyczne), przyjmowanych indywidualnie do każdej sprawy. Omówione zagadnienia dotyczyły w szczególności:

- działki nr 90 (obręb Sanniki) – możliwości zagospodarowania działki oraz szans na uwzględnienie złożonego wniosku; wskazano na brak wyznaczonego obszaru uzupełnienia zabudowy w miejscu planowanej inwestycji oraz ustalenia obowiązującego planu miejscowego;
- pytań o charakterze ogólnym – jakie generalne zmiany nastąpiły w projekcie planu ogólnego po pierwszych konsultacjach; wyjaśniono, że nie nastąpiły generalne zmiany mogące dotyczyć kwestii środowiskowych;
- działek nr 222, 216/2, 217/2, 219/9 (obręb Czyżew) – przyczyn nieuwzględnienia w całości złożonego wniosku i uwag; wskazano na obowiązujący plan miejscowy, brak obszaru uzupełnienia zabudowy, położenie poza zabudową istniejącą oraz występowanie użytków rolnych klas I–III;
- działki nr 17 (obręb Lasek Romanów) oraz działek nr 139, 140, 240 i 149 (obręb Brzezia) – ustaleń projektu planu ogólnego dla tych działek; po wysłuchaniu wyjaśnień nie wniesiono uwag;
- działek nr 606/4 i 606/5 (obręb Sanniki) – dwie odrębne rozmowy dotyczące możliwości przeznaczenia działek pod funkcję mieszkaniową z uwagi na ich położenie w mieście;

przedstawiono aktualne ustalenia projektu i zachęcono do złożenia uwagi wraz z posiadanymi analizami.

Dyżur przebiegł bez zakłóceń, a interesariusze uzyskali wyczerpujące odpowiedzi na zadane pytania. W przypadkach, w których odpowiedzi wskazywały na brak możliwości wyznaczenia strefy mieszkaniowej, wynikało to w szczególności z braku wyznaczonego obszaru uzupełnienia zabudowy, położenia działek poza zabudową istniejącą, ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego nieprzewidujących funkcji mieszkaniowej oraz występowania gruntów rolnych klas bonitacyjnych I–III. W trakcie dyżuru nie zgłoszono uwag w formie pisemnej; projektant zachęcał wszystkich uczestników do złożenia uwag w terminie konsultacji, tj. do dnia 14 sierpnia 2026 r. Protokół z dyżuru zamieszczono w rozdziale 8a niniejszego raportu.

3) Spotkanie otwarte

Spotkanie otwarte, poprzedzone prezentacją projektu planu ogólnego, odbyło się w dniu 5 sierpnia 2026 r. o godz. 19:30 w budynku Ochotniczej Straży Pożarnej w Sannikach przy ul. Warszawskiej 119. Spotkanie prowadzone było w formie stacjonarnej. W spotkaniu uczestniczyli mieszkańcy Miasta i Gminy Sanniki, przedstawiciele Urzędu Miasta i Gminy Sanniki oraz mgr inż. Kamil Filiński – urbanista, projektant planu ogólnego, który poprowadził część prezentacyjną i część otwartą spotkania. Listę obecności dołączono do protokołu ze spotkania.

W części prezentacyjnej omówiono prezentację pt. „Projekt planu ogólnego Miasta i Gminy Sanniki. Spotkanie otwarte w ramach konsultacji społecznych”, obejmującą m.in.: procedurę planistyczną i ponowny charakter konsultacji, podstawę prawną planu ogólnego, zasadę ładu przestrzennego i cele opracowania, uwarunkowania środowiskowe, przyrodnicze, rolnicze, komunikacyjne i infrastrukturalne, charakterystykę obszaru objętego planem, relację planu ogólnego do planów miejscowych i decyzji o warunkach zabudowy, zestawienie i charakterystykę trzynastu stref planistycznych, gminne standardy urbanistyczne, zasady dopuszczenia odnawialnych źródeł energii, kwestię planu ogólnego a podatków oraz zasady i formy składania uwag.

W części otwartej zebrani mieli możliwość zadawania pytań projektantowi. Dyskusja koncentrowała się na zagadnieniach komunikacyjnych. Poruszono kwestię planowanego poszerzenia drogi wojewódzkiej nr 583 i jego oddziaływania na mieszkańców zamieszkałych bezpośrednio przy tej drodze – wyjaśniono, że pas drogi ujęto w strefie komunikacyjnej (SK), natomiast plan ogólny nie przesądza o parametrach technicznych, przebiegu ani terminie rozbudowy drogi, która jest inwestycją zarządcy drogi wojewódzkiej realizowaną na podstawie odrębnych przepisów. Poruszono również kwestię ewentualnej obwodnicy miasta Sanniki – wskazano, że projekt planu ogólnego na tę chwilę nie zakłada rezerwy terenowej pod taki przebieg, a jego wprowadzenie wymagałoby uprzedniej decyzji zarządcy drogi, a następnie zmiany planu ogólnego i sporządzenia planu miejscowego. W obu przypadkach wskazano na możliwość złożenia uwag na ustawowym formularzu w terminie konsultacji. Spotkanie zakończono około godz. 20:30, przypominając o możliwości składania uwag do dnia 14 sierpnia 2026 r. Protokół ze spotkania otwartego zamieszczono w rozdziale 8b niniejszego raportu.

7. WYKAZ UWAG

WYKAZ UWAG zgłoszonych do projektu planu ogólnego Miasta i Gminy Sanniki w ramach ponownych konsultacji społecznych przeprowadzonych w dniach 17 lipca 2026 r. – 14 sierpnia 2026 r.

Wykaz uwag wraz z propozycją sposobu ich rozpatrzenia przez Burmistrza Miasta i Gminy Sanniki przedstawiono na kolejnych stronach (układ poziomy).

WYKAZ UWAG

zgłoszonych do projektu planu ogólnego Miasta i Gminy Sanniki w ramach ponownych konsultacji społecznych przeprowadzonych w dniach 17 lipca 2026 r. – 14 sierpnia 2026 r. (konsultacje społeczne nr 2)

Lp.	Data wpływu uwagi	Oznaczenie uwagi (dane osobowe zanonimizowane)	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Propozycja rozpatrzenia uwagi przez Burmistrza	Uzasadnienie
1	2	3	4	5	6
1	21.07.2026	Wn 001	działka nr ewid. 306, obręb Wólka	Uwaga uwzględniona częściowo.	Uwzględniono konwersję strefy SZ na SJ. Nie uwzględniono poszerzenia strefy mieszkaniowej. Wnioskowane poszerzenie strefy mieszkaniowej nie jest zlokalizowane w obszarze istniejącej zabudowy (strefy mieszkaniowej wyznaczonej uprzednio nie można dowolnie rozszerzać z uwagi na brak delegacji na mocy przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), brak jest OUZ na wnioskowanym obszarze oraz brak na przedmiotowym obszarze obowiązującego planu miejscowego pod funkcję mieszkaniową. W związku z tym wyznaczenie wnioskowanego poszerzenia strefy mieszkaniowej naruszyłoby art. 13d ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Organ wziął pod uwagę zapotrzebowanie na zabudowę oraz chłonność terenów niezabudowanych. W związku z tym wyznaczenie wnioskowanej strefy mieszkaniowej naruszyłoby również art. 13d ust. 3 ww. ustawy. Zgodnie z przepisami stwierdza się, iż ustawodawca nie dał organowi sporządzającemu projekt planu ogólnego możliwości dowolnego poszerzania strefy mieszkaniowej z istniejącą zabudową mieszkaniową. Obszar uzupełnienia zabudowy jest generowany automatycznie za pomocą narzędzia GUGiK. Na przedmiotowej działce oraz w sąsiedztwie ten obszar nie został wygenerowany. Na tej podstawie nie ma możliwości jego uwzględnienia.
2	31.07.2026	Wn 002	działka nr ewid. 149, obręb Barcik	Uwaga uwzględniona.	Uwaga uwzględniona poprzez uwzględnienie na części działki poszerzenia obszaru uzupełnienia zabudowy, a przez to w konsekwencji wyznaczenie na części poszerzenia strefy SZ. Obszar uzupełnienia zabudowy został wyznaczony zgodnie z § 1 ust. 1 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729).
3	07.08.2026	Wn 003	działka nr ewid. 606/5, obręb Sanniki	Uwaga uwzględniona częściowo.	Uwaga uwzględniona częściowo poprzez uwzględnienie na części działki obszaru uzupełnienia zabudowy, a przez to w konsekwencji wyznaczenie na części działki strefy SJ. Obszar uzupełnienia zabudowy został wyznaczony zgodnie z § 1 ust. 1 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729). Zgodnie z § 1 ust. 5 ww. rozporządzenia rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy jest dopuszczalne wyłącznie w granicach limitu obliczonego dla całej gminy według wzoru $Pp = 25\% \times (Pb - Pu)$. Limit ten ma charakter łączny w skali gminy i został już praktycznie wykorzystany, w związku z czym dalsze powiększenie obszaru uzupełnienia zabudowy nie jest możliwe. Na tej podstawie brak możliwości uwzględnienia obszaru uzupełnienia zabudowy oraz wyznaczenia strefy jednorodzinnej na pozostałej części działki.
4	06.08.2026	Wn 004	działka nr ewid. 90, obręb Sanniki	Uwaga uwzględniona częściowo.	Wyznaczenie OUZ odbywa się na podstawie przepisów rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy. W związku z powyższym uwzględniono rozszerzenie OUZ i na tej podstawie ustalono strefę SJ na części działki.
5	07.08.2026	Wn 005	działki nr ewid. 606/4, 606/5, obręb Sanniki	Uwaga uwzględniona częściowo.	Uwaga uwzględniona częściowo poprzez uwzględnienie na części działki obszaru uzupełnienia zabudowy, a przez to w konsekwencji wyznaczenie na części działki strefy SJ. Obszar uzupełnienia zabudowy został wyznaczony zgodnie z § 1 ust. 1 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. (Dz. U. z 2024 r. poz. 729). Zgodnie z § 1 ust. 5 ww. rozporządzenia rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy jest dopuszczalne wyłącznie w granicach limitu obliczonego dla całej gminy według wzoru $Pp = 25\% \times (Pb - Pu)$. Limit ten ma charakter łączny w skali gminy i został już praktycznie wykorzystany, w związku z czym dalsze powiększenie obszaru uzupełnienia zabudowy nie jest możliwe. Na tej

Lp.	Data wpływu uwagi	Oznaczenie uwagi (dane osobowe zanonimizowane)	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Propozycja rozpatrzenia uwagi przez Burmistrza	Uzasadnienie
1	2	3	4	5	6
					podstawie brak możliwości uwzględnienia obszaru uzupełnienia zabudowy oraz wyznaczenia strefy jednorodzinnej na pozostałej części działki. Nie uwzględniono parametrów zabudowy na takich poziomach, jak wskazano we wniosku – parametr 70% powierzchni zabudowy jest zbyt wysoki, biorąc pod uwagę uwarunkowania działek sąsiadujących. Pod kątem urbanistycznym nie uwzględniono wnioskowanej strefy wielorodzinnej z uwagi na to, iż teren ten nie jest w pierwszej linii zabudowy.
6	07.08.2026	Wn 006	działki nr ewid. 169, 170, 171/1, obręb Szkarada-Sewerynow	Uwaga uwzględniona częściowo.	Uwaga uwzględniona w części. Ewentualna realizacja w oparciu o teren infrastruktury technicznej w ramach strefy otwartej albo jako magazyn będący częścią terenu elektrowni słonecznej. W przypadku, gdyby miał to być magazyn w formie budynków, w tym zakresie uwaga nie została uwzględniona. Wnioskodawca nie określił parametrów oraz ogólnej charakterystyki wnioskowanego magazynu energii. Wnioskodawca nie wskazał również strefy, o którą wnioskuje.
7	12.08.2026	Wn 007	działka nr ewid. 369/2, obręb Wólka	Uwaga nieuwzględniona.	Wnioskowana strefa mieszkaniowa nie jest zlokalizowana w obszarze istniejącej zabudowy, brak jest OUZ na wnioskowanym obszarze oraz brak na przedmiotowym obszarze obowiązującego planu miejscowego pod funkcję mieszkaniową. W związku z tym wyznaczenie wnioskowanej strefy mieszkaniowej naruszyłoby art. 13d ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Organ wziął pod uwagę zapotrzebowanie na zabudowę oraz chłonność terenów niezabudowanych – wyznaczenie wnioskowanej strefy naruszyłoby również art. 13d ust. 3 ww. ustawy. Zweryfikowano urzędowe bazy danych budynków – według stanu na 15 sierpnia 2026 r. w bazie BDOT500 na przedmiotowej działce brak jest również budynku w budowie.
8	13.08.2026	Wn 008	działki nr ewid. 189, 191, obręb Lwówek	Uwaga nieuwzględniona.	Wnioskowana strefa mieszkaniowa nie jest zlokalizowana w obszarze istniejącej zabudowy, brak jest OUZ na wnioskowanym obszarze oraz brak na przedmiotowym obszarze obowiązującego planu miejscowego pod funkcję mieszkaniową. W związku z tym wyznaczenie wnioskowanej strefy mieszkaniowej naruszyłoby art. 13d ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Organ wziął pod uwagę zapotrzebowanie na zabudowę oraz chłonność terenów niezabudowanych – wyznaczenie wnioskowanej strefy naruszyłoby również art. 13d ust. 3 ww. ustawy. Strefa produkcji rolniczej SR pozostaje tak, jak została uprzednio uwzględniona.
9	13.08.2026	Wn 009	działka nr ewid. 164, obręb Lwówek	Uwaga nieuwzględniona.	Wnioskowana strefa mieszkaniowa nie jest zlokalizowana w obszarze istniejącej zabudowy, brak jest OUZ na wnioskowanym obszarze oraz brak na przedmiotowym obszarze obowiązującego planu miejscowego pod funkcję mieszkaniową. W związku z tym wyznaczenie wnioskowanej strefy mieszkaniowej naruszyłoby art. 13d ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Organ wziął pod uwagę zapotrzebowanie na zabudowę oraz chłonność terenów niezabudowanych – wyznaczenie wnioskowanej strefy naruszyłoby również art. 13d ust. 3 ww. ustawy.
10	13.08.2026	Wn 010	działka nr ewid. 281, obręb Sielce	Uwaga nieuwzględniona.	Wnioskowana strefa mieszkaniowa nie jest zlokalizowana w obszarze istniejącej zabudowy, brak jest OUZ na wnioskowanym obszarze oraz brak na przedmiotowym obszarze obowiązującego planu miejscowego pod funkcję mieszkaniową. W związku z tym wyznaczenie wnioskowanej strefy mieszkaniowej naruszyłoby art. 13d ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Organ wziął pod uwagę zapotrzebowanie na zabudowę oraz chłonność terenów niezabudowanych – wyznaczenie wnioskowanej strefy naruszyłoby również art. 13d ust. 3 ww. ustawy. Założono, iż uwaga ta została złożona do projektu POG (w treści pisma jest informacja o złożeniu uwagi do MPZP).
11	13.08.2026	Wn 011	działka nr ewid. 127, obręb Sielce	Uwaga nieuwzględniona.	Wnioskowana strefa mieszkaniowa nie jest zlokalizowana w obszarze istniejącej zabudowy, brak jest OUZ na wnioskowanym obszarze oraz brak na przedmiotowym obszarze obowiązującego planu miejscowego pod funkcję mieszkaniową. W związku z tym wyznaczenie wnioskowanej strefy mieszkaniowej naruszyłoby art. 13d ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Organ wziął pod uwagę zapotrzebowanie na zabudowę oraz chłonność terenów niezabudowanych –

Lp.	Data wpływu uwagi	Oznaczenie uwagi (dane osobowe zanonimizowane)	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Propozycja rozpatrzenia uwagi przez Burmistrza	Uzasadnienie
1	2	3	4	5	6
					wyznaczenie wnioskowanej strefy naruszyłoby również art. 13d ust. 3 ww. ustawy. Założono, iż uwaga ta została złożona do projektu POG (w treści pisma jest informacja o złożeniu uwagi do MPZP).
12	13.08.2026	Wn 012	działki nr ewid. 258, 259, obręb Sielce	Uwaga nieuwzględniona.	Wnioskowana strefa mieszkaniowa nie jest zlokalizowana w obszarze istniejącej zabudowy, brak jest OUZ na wnioskowanym obszarze oraz brak na przedmiotowym obszarze obowiązującego planu miejscowego pod funkcję mieszkaniową. W związku z tym wyznaczenie wnioskowanej strefy mieszkaniowej naruszyłoby art. 13d ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Organ wziął pod uwagę zapotrzebowanie na zabudowę oraz chłonność terenów niezabudowanych – wyznaczenie wnioskowanej strefy naruszyłoby również art. 13d ust. 3 ww. ustawy. Założono, iż uwaga ta została złożona do projektu POG (w treści pisma jest informacja o złożeniu uwagi do MPZP).
13	13.08.2026	Wn 013	działki nr ewid. 606/4, 606/5, obręb Sanniki	Uwaga uwzględniona częściowo.	Uwaga uwzględniona częściowo poprzez uwzględnienie na części działki obszaru uzupełnienia zabudowy, a przez to w konsekwencji wyznaczenie na części działki strefy SJ. Obszar uzupełnienia zabudowy został wyznaczony zgodnie z § 1 ust. 1 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. (Dz. U. z 2024 r. poz. 729). Zgodnie z § 1 ust. 5 ww. rozporządzenia rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy jest dopuszczalne wyłącznie w granicach limitu obliczonego dla całej gminy według wzoru $Pp = 25\% \times (Pb - Pu)$. Limit ten ma charakter łączny w skali gminy i został już praktycznie wykorzystany, w związku z czym dalsze powiększenie obszaru uzupełnienia zabudowy nie jest możliwe. Na tej podstawie brak możliwości uwzględnienia obszaru uzupełnienia zabudowy oraz wyznaczenia strefy jednorodzinnej na pozostałej części działki. Nie uwzględniono parametrów zabudowy na takich poziomach, jak wskazano we wniosku – parametr 70% powierzchni zabudowy jest zbyt wysoki, biorąc pod uwagę uwarunkowania działek sąsiadujących. Pod kątem urbanistycznym nie uwzględniono wnioskowanej strefy wielorodzinnej z uwagi na to, iż teren ten nie jest w pierwszej linii zabudowy.
14	14.08.2026	Wn 014	działka nr ewid. 92, obręb Osmolin	Uwaga uwzględniona.	Poszerzenia obszaru uzupełnienia zabudowy dokonano z uwzględnieniem § 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. z 2024 r. poz. 729), biorąc pod uwagę pokrycie przedmiotowej działki użytkami rolnymi klas I–III.
15	14.08.2026	Wn 015	działka nr ewid. 396/4, obręb Barcik	Uwaga uwzględniona.	Wnioskowana strefa mieszkaniowa jest zlokalizowana w obszarze istniejącej zabudowy. W związku z tym wyznaczenie wnioskowanej strefy mieszkaniowej nie narusza przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
16	14.08.2026	Wn 016	działki nr ewid. 7, 62, 63, 67, obręb Lwówek	Uwaga uwzględniona.	Uwzględniono konwersję terenu ze strefy otwartej SO na strefę produkcji rolniczej (SR). Uwzględnienie przedmiotowej uwagi nie jest sprzeczne z przepisami prawa ani z zasadami wyznaczania stref planistycznych, w tym nie narusza przepisów odrębnych.
17	14.08.2026	Wn 017	cały obszar gminy	Uwaga uwzględniona.	Uwaga uwzględniona poprzez ogólną analizę ustaleń projektowanego planu ogólnego tak, aby spełniał przepisy, w tym przepisy odrębne. Uwzględniono niezbędne korekty potrzebne do spełnienia warunków, które są wskazane w przepisach.
18	14.08.2026	Wn 018	działka nr ewid. 151, obręb Krubin	Uwaga uwzględniona.	Uwzględniono konwersję terenu ze strefy otwartej SO na strefę produkcji rolniczej (SR), biorąc pod uwagę dołączony załącznik do wniosku. Uwzględnienie przedmiotowej uwagi nie jest sprzeczne z przepisami prawa ani z zasadami wyznaczania stref planistycznych, w tym nie narusza przepisów odrębnych.

Podsumowanie: uwagi uwzględnione – 6 (Lp. 2, 14, 15, 16, 17, 18); uwagi uwzględnione częściowo – 6 (Lp. 1, 3, 4, 5, 6, 13); uwagi nieuwzględnione – 6 (Lp. 7, 8, 9, 10, 11, 12). Razem: 18 uwag.

Załączniki: uwagi wymienione w wykazie (do zapoznania się w Urzędzie Miasta i Gminy Sanniki dla Interesariuszy z wyłączeniem danych osobowych).

.....
(podpis Burmistrza Miasta i Gminy Sanniki)

8a. PROTOKÓŁ Z DYŻURU PROJEKTANTA Z DNIA 5 SIERPNIA 2026 R.

PROTOKÓŁ

z dyżuru projektanta dotyczącego planu ogólnego miasta i gminy Sanniki

(ponowne konsultacje społeczne)

Protokół sporządzono w dniu 5 sierpnia 2026 r., w Urzędzie Miasta i Gminy Sanniki, przez projektanta mgr. inż. Kamila Filińskiego. Na podstawie art. 13i ust. 3 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538), w związku z art. 8h i art. 8i ust. 1 pkt 5 ww. ustawy oraz obwieszczeniem/ogłoszeniem Burmistrza Miasta i Gminy Sanniki z dnia 16 lipca 2026 r. (znak: B.6721.2.2024/2025/2026) o rozpoczęciu ponownych konsultacji społecznych dotyczących projektu planu ogólnego Miasta i Gminy Sanniki, w dniu 5 sierpnia 2026 r. w godz. 18:15 – 19:15 w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy Sanniki, przy ulicy Warszawskiej 169, 09-540 Sanniki, w Sali Posiedzeń (I piętro) przeprowadzono dyżur projektanta w sprawie projektu planu ogólnego miasta i gminy Sanniki wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w ramach ponownych konsultacji społecznych prowadzonych w terminie od 17 lipca 2026 r. do 14 sierpnia 2026 r.

I. Przebieg dyżuru

W trakcie dyżuru projektanta udział wzięło łącznie 6 zainteresowanych osób/grup osób (osoby fizyczne), które zgłosiły sprawy ujęte w zestawieniu szczegółowym. Osoby na dyżurze projektanta były przyjmowane indywidualnie do każdej sprawy. Na pytania osób zainteresowanych odpowiedzi udzielał projektant mgr inż. Kamil Filiński. Dyżur projektanta był prowadzony aż do terminu jego zakończenia wskazanego w ogłoszeniu o rozpoczęciu ponownych konsultacji społecznych. Wszystkie osoby przybyłe na dyżur zostały obsłużone przez projektanta i pracowników Urzędu Miasta i Gminy Sanniki biorących udział w dyżurze – nikt nie pozostał bez możliwości skorzystania z dyżuru projektanta. Każdy z uczestników podpisał listę obecności. Dyżur był prowadzony w formie stacjonarnej.

Dyżur odbył się w miejscu dostępnym również dla osób z niepełnosprawnościami, co zapewniało możliwość udziału w dyżurze wszystkim zainteresowanym.

II. Ustalenia z dyżuru

W sprawach podnoszonych w trakcie dyżuru szczegółowe zapytania oraz wnioski interesantów dotyczyły poszczególnych nieruchomości oraz ogólnych zasad kształtowania stref planistycznych w projekcie planu ogólnego miasta i gminy Sanniki. Projektant oraz zespół urzędników udzielali szczegółowych wyjaśnień i informacji w tym zakresie, odpowiadając na zadane pytania i przybliżając uwarunkowania formalno-prawne wynikające z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wszystkie podniesione kwestie zostały przedstawione i omówione. Poniżej zestawiono poszczególne osoby (grupy osób) oraz przedmiot rozmowy.

1. Osoby fizyczne

- **Przedmiot rozmowy:** działka nr 90, obręb Sanniki – pytanie o możliwości zagospodarowania działki. Osoby te złożyły wniosek do projektu planu ogólnego i chciały uzyskać informację, jakie są możliwości oraz szanse na jego uwzględnienie.

- **Odpowiedź:** Projektant wskazał, iż jest to teren, dla którego nie wyznaczono obszaru uzupełnienia zabudowy. Zabudowa istniejąca występuje, jednak nie w tym miejscu, w którym wnioskodawcy chcieliby realizować inwestycję, a obowiązujący plan miejscowy nie przeznaczają tej działki pod cele mieszkaniowe, poza istniejącą zabudową zagrodową. Projektant wskazał, iż wniosek zostanie przeanalizowany i rozpatrzony wspólnie z Urzędem Miasta i Gminy Sanniki.

2. Osoba fizyczna

- **Przedmiot rozmowy:** osoba, która uczestniczyła również w poprzednim dyżurze projektanta, zadawała pytania o charakterze ogólnym – jakie generalne zmiany nastąpiły w projekcie planu ogólnego.
- **Odpowiedź:** Projektant odpowiedział, że nie nastąpiły generalne zmiany, które mogłyby dotyczyć kwestii środowiskowych. Na tym rozmowa się zakończyła.

3. Osoba fizyczna

- **Przedmiot rozmowy:** działki nr 222, 216/2, 217/2, 219/9, obręb Czyżew – pytanie, dlaczego złożony wniosek oraz uwagi nie zostały rozpatrzone w całości pozytywnie.
- **Odpowiedź:** Projektant wskazał, iż na tym terenie obowiązuje plan miejscowy; nie wyznaczono obszaru uzupełnienia zabudowy, a działki nie znajdują się w ramach zabudowy istniejącej. W związku z tym nie jest możliwe uwzględnienie tych działek w całości w strefie mieszkaniowej. Wskazano również, iż przy projektowaniu brano pod uwagę użytki rolne klas I–III, co ma wpływ na sposób rozpatrzenia wniosków. Dodatkowo projektant wskazał, iż dostępność do infrastruktury technicznej oraz dostępność do terenów komunikacji, w tym bezpośredni dostęp do drogi, nie stanowią głównych determinantów wyznaczenia strefy mieszkaniowej.

4. Osoby fizyczne

- **Przedmiot rozmowy:** działki położone w różnych miejscach na obszarze gminy Sanniki, m.in. działka nr 17, obręb Lasek Romanów oraz działki nr 139, 140, 240 i 149, obręb Brzezia – pytania o ustalenie projektu planu ogólnego dla tych działek.
- **Odpowiedź:** Projektant przedstawił aktualną wersję projektu planu ogólnego i wskazał, jakie są ustalenia dla tych działek. Osoby te, po wysłuchaniu wyjaśnień i informacji, nie wniosły żadnych uwag i rozmowa się zakończyła.

5. Osoba fizyczna

- **Przedmiot rozmowy:** działki nr 606/5 i 606/4, obręb Sanniki – pytanie o możliwość przeznaczenia działek pod funkcję mieszkaniową z uwagi na ich położenie w mieście.
- **Odpowiedź:** Projektant wskazał, jakie jest obecne ustalenie projektu planu ogólnego dla tych działek. Zaznaczył, że można złożyć uwagę do projektu i zachęcił do jej złożenia. Podkreślił, iż na podstawie obowiązującego planu miejscowego nie można przeznaczyć tych działek pod funkcję mieszkaniową; natomiast w zakresie przyrostu do pełni zabudowy istnieje ewentualnie taka możliwość.

6. Osoba fizyczna

- **Przedmiot rozmowy:** działki nr 606/5 i 606/4, obręb Sanniki (te same działki, o które pytała inna osoba w pkt 5) – pytanie o możliwość przeznaczenia działek pod funkcję mieszkaniową z uwagi na ich położenie w mieście.

- **Odpowiedź:** Projektant wskazał, jakie jest obecne ustalenie projektu planu ogólnego dla tych działek. Zaznaczył, że można złożyć uwagę do projektu i zachęcił do jej złożenia. Podkreślił, iż na podstawie obowiązującego planu miejscowego nie można przeznaczyć tych działek pod funkcję mieszkaniową; natomiast w zakresie przyrostu do pełni zabudowy istnieje ewentualnie taka możliwość. Poproszono o złożenie uwagi, jeżeli jest taka możliwość, wraz z dołączeniem wszelkich analiz, jakie były wykonywane dla tych działek.

Uwagi końcowe:

Projektant zachęcił wszystkich uczestników dyżuru do złożenia uwag do projektu planu ogólnego w terminie przewidzianym dla konsultacji społecznych, tj. do dnia 14 sierpnia 2026 r., jeżeli jest taka potrzeba. Wskazał również, że w dniu dzisiejszym, tj. 5 sierpnia 2026 r., po zakończeniu dyżuru, o godzinie 19:30 w budynku Ochotniczej Straży Pożarnej w Sannikach przy ul. Warszawskiej 119, 09-540 Sanniki, odbędzie się spotkanie otwarte poprzedzone prezentacją projektu planu ogólnego, na które zaprosił wszystkich zainteresowanych.

W przypadkach, w których odpowiedzi wskazywały na brak możliwości wyznaczenia strefy mieszkaniowej, wynikało to w szczególności z:

- braku wyznaczonego obszaru uzupełnienia zabudowy,
- położenia działek poza zabudową istniejącą,
- ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego nieprzewidujących funkcji mieszkaniowej,
- występowania gruntów rolnych klas bonitacyjnych I–III.

Jednocześnie we wszystkich omawianych przypadkach projektant wskazywał, iż istnieje możliwość zgłoszenia uwag do projektu w ramach prowadzonych konsultacji społecznych, w terminie przewidzianym dla przedmiotowej procedury.

Protokół sporządzono w 3 egzemplarzach, z przeznaczeniem: 1) dla Burmistrza Miasta i Gminy Sanniki; 2) do dokumentacji planistycznej; 3) do publicznego wglądu.

Sanniki, dnia 5 sierpnia 2026 r.

 (podpis projektanta sporządzającego protokół)	 (Burmistrz Miasta i Gminy Sanniki)
---	---

8b. PROTOKÓŁ ZE SPOTKANIA OTWARTEGO Z DNIA 5 SIERPNIA 2026 R.

PROTOKÓŁ

ze spotkania otwartego przeprowadzonego w ramach ponownych konsultacji społecznych
projektu planu ogólnego Miasta i Gminy Sanniki wraz z prognozą oddziaływania na środowisko

Miejsce spotkania	Budynek Ochotniczej Straży Pożarnej w Sannikach, ul. Warszawska 119, 09-540 Sanniki
Data i godzina spotkania	5 sierpnia 2026 r., godz. 19:30
Przedmiot spotkania	Projekt planu ogólnego Miasta i Gminy Sanniki (powiat gostyniński, województwo mazowieckie) wraz z prognozą oddziaływania na środowisko – ponowne konsultacje społeczne
Forma konsultacji	Spotkanie otwarte połączone z prezentacją projektu aktu planowania przestrzennego oraz otwartą dyskusją; udział stacjonarny
Podstawa sporządzenia projektu	Uchwała nr 43/VII/24 Rady Miasta i Gminy Sanniki z dnia 30 sierpnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Miasta i Gminy Sanniki
Podstawa prowadzenia konsultacji	Obwieszczenie / ogłoszenie Burmistrza Miasta i Gminy Sanniki z dnia 16 lipca 2026 r. (znak: B.6721.2.2024/2025/2026) o rozpoczęciu ponownych konsultacji społecznych dotyczących projektu planu ogólnego Miasta i Gminy Sanniki
Uczestnicy	Mieszkańcy Miasta i Gminy Sanniki, przedstawiciele Urzędu Miasta i Gminy Sanniki, projektant planu ogólnego
Prowadzący / protokolant	mgr inż. Kamil Filiński – urbanista, projektant planu ogólnego Miasta i Gminy Sanniki

I. Otwarcie spotkania i przebieg ogólny

Spotkanie otwarte zostało zorganizowane jako jedna z ustawowych form konsultacji społecznych projektu planu ogólnego Miasta i Gminy Sanniki wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, zgodnie z obwieszczeniem Burmistrza Miasta i Gminy Sanniki z dnia 16 lipca 2026 r. o rozpoczęciu ponownych konsultacji społecznych. Ponowienie konsultacji społecznych wynika z wprowadzenia zmian do projektu planu ogólnego po pierwszych konsultacjach społecznych oraz po ponownym ustawowym uzgadnianiu i opiniowaniu projektu. Spotkanie odbyło się w dniu 5 sierpnia 2026 r. w budynku Ochotniczej Straży Pożarnej w Sannikach przy ul. Warszawskiej 119. W spotkaniu wzięli udział mieszkańcy Miasta i Gminy Sanniki, przedstawiciele Urzędu Miasta i Gminy Sanniki oraz projektant planu ogólnego.

Spotkanie zostało rozpoczęte o godzinie 19:30 przez mgr. inż. Kamila Filińskiego – urbanistę, projektanta planu ogólnego Miasta i Gminy Sanniki, który poprowadził część prezentacyjną oraz część otwartą spotkania. Spotkanie zakończono około godziny 20:30.

Zgodnie z ogłoszeniem o spotkaniu, spotkanie otwarte poprzedzone zostało prezentacją projektu aktu planowania przestrzennego, po której przeprowadzono otwartą dyskusję z udziałem uczestników. Spotkanie składało się z dwóch części:

- części prezentacyjnej – obejmującej omówienie prezentacji pt. „Projekt planu ogólnego Miasta i Gminy Sanniki. Spotkanie otwarte w ramach konsultacji społecznych”, stanowiącej załącznik do niniejszego protokołu;
- części otwartej (dyskusyjnej) – obejmującej pytania i uwagi uczestników oraz odpowiedzi projektanta planu ogólnego.

Poniżej przedstawiono opis zakresu merytorycznego zaprezentowanego materiału, w kolejności odpowiadającej układowi prezentacji.

II. Szczegółowy opis zaprezentowanego materiału

1. Slajd tytułowy – przedmiot prezentacji

Prezentowano przedmiot spotkania: projekt planu ogólnego Miasta i Gminy Sanniki, sporządzony na podstawie uchwały nr 43/VII/2024 Rady Miasta i Gminy Sanniki z dnia 30 sierpnia 2024 r. Wskazano, że spotkanie ma charakter spotkania otwartego realizowanego w ramach konsultacji społecznych, prowadzonych w związku z wyłożeniem projektu do publicznego wglądu w Urzędzie Miasta i Gminy Sanniki.

2. Procedura planistyczna

Omówiono ścieżkę uchwalenia dokumentu, obejmującą cztery zasadnicze etapy: (1) zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego – uchwała nr 43/VII/2024 z dnia 30 sierpnia 2024 r. i podanie informacji do publicznej wiadomości; (2) opiniowanie i uzgadnianie – w tym uzgodnienie zakresu prognozy oddziaływania na środowisko z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Warszawie oraz Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Gostyninie; (3) konsultacje społeczne – wyłożenie projektu do publicznego wglądu, dyskusja publiczna oraz zbieranie uwag mieszkańców przez co najmniej 21 dni; (4) uchwalenie planu ogólnego przez Radę Miasta i Gminy Sanniki, po którym plan staje się aktem prawa miejscowego obowiązującym na terenie całej gminy. Wskazano, że obecne konsultacje mają charakter ponowny – projekt był już przedmiotem konsultacji społecznych oraz ponownego uzgadniania i opiniowania.

3. Podstawa prawna planu ogólnego

Przypięto art. 13a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym rada gminy uchwała plan ogólny gminy dla obszaru gminy (z wyłączeniem morskich wód wewnętrznych oraz terenów zamkniętych innych niż ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu). Wskazano, że plan ogólny jest aktem prawa miejscowego – wiąże organy gminy i stanowi podstawę wydawania decyzji o warunkach zabudowy – oraz że zastępuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Sanniki, przyjęte uchwałą nr 390/LXXXIII/2024 z dnia 29 stycznia 2024 r.

4. Ład przestrzenny

Prezentowano ustawową definicję ładu przestrzennego (art. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) jako takiego ukształtowania przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. Wskazano, w jaki sposób zasada ta została zrealizowana w projekcie planu ogólnego Sannik: poprzez koncentrację nowej zabudowy w istniejących skupiskach i obszarach uzupełnienia zabudowy, przeciwdziałanie rozpraszaniu zabudowy na gruntach rolnych klas II–III, ochronę doliny rzeki Przysowy,

lasów i krajobrazu wiejskiego oraz zachowanie korytarzy ekologicznych, obszaru chronionego krajobrazu i pomników przyrody.

5. Cele opracowania planu ogólnego

Omówiono cele opracowania planu ogólnego: ochronę interesu publicznego (zaspokajanie potrzeb społeczności lokalnej, w tym ochrona zdrowia, środowiska i dziedzictwa kulturowego), zrównoważony rozwój obszarów wiejskich, koordynację inwestycji i działań w zagospodarowaniu przestrzennym zapobiegającą konfliktom funkcji, ułatwienie wydawania decyzji administracyjnych (podstawa decyzji o warunkach zabudowy), wzmacnianie tożsamości lokalnej poprzez spójną wizję rozwoju gminy oraz przewidywanie zmian na podstawie analizy trendów rozwojowych.

6. Uwarunkowania wzięte pod uwagę

Przedstawiono uwarunkowania, które miały wpływ na przyjęte rozwiązania planistyczne, w podziale na: środowiskowe (warunki gruntowo-wodne, opracowanie ekofizjograficzne, główny poziom wodonośny na głębokości 15–50 m, zasoby zbiornika wód podziemnych GZWP nr 215A „Subniecka warszawska”), przyrodnicze (Obszar Chronionego Krajobrazu Dolina Przysowy o powierzchni 10 329,51 ha oraz pomniki przyrody, w tym aleja 38 klonów srebrzystych przy drodze Sanniki – Staropol), rolnicze (użytki rolne na ok. 84% powierzchni gminy, przewaga gleb dobrych i średnich – 80% areálu, ochrona gruntów klas II–III przed zabudową), komunikacyjne (droga wojewódzka nr 583 wraz z planowanym poszerzeniem oraz sieć dróg powiatowych i gminnych) oraz infrastrukturalne (udokumentowane złoża piasków w rejonie Barcika, sieć melioracyjna obejmująca dużą część gruntów rolnych).

7. Miasto i Gmina Sanniki w liczbach – obszar objęty planem

Scharakteryzowano obszar objęty planem: powierzchnia gminy 9 459 ha, 5 564 mieszkańców (stan na czerwiec 2024 r.), 19 sołectw, 84% udziału użytków rolnych oraz lesistość na poziomie ok. 5%. Gmina położona jest w województwie mazowieckim, w zachodniej części powiatu gostynińskiego, na Nizinie Środkomazowieckiej (Równina Kutnowska, mikroregion Równina Gąbińsko-Sannicka); teren jest płaski, lekko nachylony ku południowi, o wysokościach od ok. 100 do 130 m n.p.m., o charakterze rolniczym (uprawa zbóż, roślin przemysłowych, hodowla zwierząt). Plan obejmuje cały obszar gminy w granicach administracyjnych, w tym miasto Sanniki oraz obręb: Aleksandrów, Brzezia, Brzeziny, Czyżew, Działy, Krubin, Lasek, Lubików, Lwówek, Mocarzewo, Nowy Barcik, Osmolin, Osmólsk Górny, Sielce, Staropol, Stary Barcik, Szkarada, Wólka Niska i Wólka Wysoka.

8. Plan ogólny a plany miejscowe – skutki prawne uchwalenia

Wyjaśniono relację planu ogólnego do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Plan ogólny nie uchyla obowiązujących planów miejscowych i nie zmienia ich ustaleń – dotychczasowe plany pozostają w mocy, a ich przeznaczenie terenów i parametry zabudowy nie ulegają bezpośredniej modyfikacji. Nowe i zmieniane plany miejscowe muszą być zgodne z planem ogólnym. Do czasu uchwalenia planów miejscowych decyzje o warunkach zabudowy będą mogły być wydawane wyłącznie na obszarach, dla których plan ogólny wyznaczył obszary uzupełnienia zabudowy.

9. Zestawienie stref planistycznych

Szczegółowo zaprezentowano strukturę powierzchniową trzynastu stref planistycznych wyznaczonych w projekcie planu ogólnego, wraz z ich symbolami, powierzchnią oraz udziałem w ogólnej powierzchni gminy. Zestawienie omówione podczas prezentacji przedstawia poniższa tabela:

Symbol	Nazwa strefy planistycznej	Powierzchnia łączna [m ²]	Udział w pow. gminy
SO	Strefa otwarta	70 552 595	74,59%
SR	Strefa produkcji rolniczej	14 395 040	15,22%
SZ	Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	4 497 703	4,75%
SJ	Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	1 765 705	1,87%
SI	Strefa infrastrukturalna	1 031 071	1,09%
SU	Strefa usługowa	885 168	0,94%
SG	Strefa górnictwa	547 028	0,58%
SK	Strefa komunikacyjna	417 753	0,44%
SN	Strefa zieleni i rekreacji	197 856	0,21%
SP	Strefa gospodarcza	177 491	0,19%
SC	Strefa cmentarzy	71 201	0,08%
SW	Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	45 752	0,05%
SH	Strefa handlu wielkopowierzchniowego	5 160	0,01%
	SUMA	94 589 523	100,00%

Wskazano, że w projekcie planu ogólnego Miasta i Gminy Sanniki wyznaczono wszystkie trzynaście rodzajów stref planistycznych przewidzianych przepisami ustawy. Zdecydowanie największy udział w powierzchni gminy ma strefa otwarta (SO), obejmująca tereny rolne z zakazem zabudowy, lasy, zieleni naturalną i wody, oraz strefa produkcji rolniczej (SR), co odzwierciedla rolniczy charakter gminy i konieczność ochrony gruntów rolnych.

10. Katalog stref planistycznych – charakterystyka

Omówiono charakterystykę poszczególnych stref planistycznych:

- **SW – strefa wielofunkcyjna z zabudową wielorodzinną:** istniejące zespoły zabudowy wielorodzinnej w mieście Sanniki i w Lwówku – ścisła kontynuacja, bez nowych terenów (0,05% gminy);
- **SJ – strefa wielofunkcyjna z zabudową jednorodzinną:** istniejąca zabudowa jednorodzinna, tereny z planów miejscowych oraz części obszarów uzupełnienia zabudowy (1,87%);
- **SZ – strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową:** siedliska rolnicze łączące funkcję mieszkaniową z produkcją rolną – działki wchodzące w skład gospodarstw (4,75%);
- **SU – strefa usługowa:** usługi publiczne i komercyjne obsługujące mieszkańców, skoncentrowane głównie w mieście Sanniki (0,94%);
- **SP – strefa gospodarcza:** tereny działalności gospodarczej o zróżnicowanym charakterze – rezerwa dla rozwoju lokalnej przedsiębiorczości (0,19%);
- **SR – strefa produkcji rolniczej:** podstawowa strefa dla rolnictwa, druga co do wielkości w gminie (15,22%); w profilach dodatkowych m.in. elektrownie słoneczne;
- **SI – strefa infrastrukturalna:** drogi, sieci i obiekty infrastruktury technicznej (1,09%);

- **SN – strefa zieleni i rekreacji:** tereny zieleni urządzonej oraz funkcji rekreacyjnych i wypoczynkowych (0,21%);
- **SC – strefa cmentarzy:** tereny o funkcji sakralnej i cmentarnej (0,08%);
- **SO – strefa otwarta:** największa strefa gminy (74,59%) – tereny rolne z zakazem zabudowy, lasy, zieleń naturalna i wody;
- **SK – strefa komunikacyjna:** układ drogowy gminy, w tym pas drogi wojewódzkiej nr 583, oraz elementy infrastruktury transportowej (0,44%);
- **SH – strefa handlu wielkopowierzchniowego:** pojedynczy teren o powierzchni 0,52 ha (0,01%) – możliwość lokalizacji obiektu handlowego;
- **SG – strefa górnictwa:** na północy gminy, w rejonie Barcika, znajdują się udokumentowane złoża kruszywa naturalnego; strefa SG (0,58%) obejmuje tereny eksploatacji surowców oraz obszary powiązane z działalnością górniczą.

11. Parametry zabudowy – wskaźniki urbanistyczne stref

Omówiono gminne standardy urbanistyczne określone dla stref planistycznych: minimalną powierzchnię biologicznie czynną (najmniejszy dopuszczalny udział zieleni na działce), maksymalną wysokość zabudowy (ustaloną z uwzględnieniem wysokości zabudowy istniejącej według danych LoD2), maksymalną powierzchnię zabudowy oraz maksymalną nadziemną intensywność zabudowy (stosunek sumy powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych do powierzchni działki). Wskazano, że parametry ustalono na podstawie danych EGİB, BDOT i LoD2 oraz Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 22 listopada 2024 r. (Dz. U. poz. 1775), a przyjęte wartości nie są sprzeczne z tym rozporządzeniem.

12. Odnawialne źródła energii w planie – profile dodatkowe stref

Przedstawiono zasady dopuszczania instalacji odnawialnych źródeł energii w projekcie planu ogólnego: elektrownie słoneczne dopuszczono w strefach produkcji rolniczej (SR) oraz na wyselekcjonowanych obszarach stref otwartych (SO); elektrownie wiatrowe – wyłącznie w wybranych strefach otwartych w rejonie miasta Sanniki, gdzie trzy turbiny już funkcjonują na podstawie planów miejscowych; biogazownię – w jednej strefie SO i dwóch strefach SR w obrębie Lubików, w sąsiedztwie istniejącej biogazowni. Podkreślono, że plan ogólny nie jest aktem lokalizacyjnym – dopuszczenie profilu dodatkowego stanowi wskazanie możliwości, a nie zgodę na konkretną inwestycję; o tym, czy i gdzie powstanie instalacja, przesądza dopiero miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony przez Radę Miasta i Gminy Sanniki. Elektrownie wiatrowe podlegają dodatkowo wymogom ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych.

13. Plan ogólny a potencjalne podatki

Odniesiono się do kwestii planu ogólnego a przyszłych obciążeń podatkowych, w tym ewentualnego podatku katastralnego. Wskazano, że plan ogólny sam w sobie nie wprowadza żadnego nowego podatku ani opłaty lokalnej; ustalenia planu (przeznaczenie i parametry terenu) mogą jednak w przyszłości stanowić punkt odniesienia przy ewentualnej wycenie nieruchomości dla celów podatkowych. Podatek katastralny (od wartości nieruchomości) nie obowiązuje obecnie w Polsce – funkcjonujący system opiera się na podatku od powierzchni, a wprowadzenie takiego podatku wymagałoby odrębnej ustawy uchwalonej przez Sejm, niezależnej od planu ogólnego gminy.

14. Jak zgłosić uwagę do projektu – udział społeczeństwa w procedurze

Omówiono formy zgłaszania uwag: pisemnie (w Urzędzie Miasta i Gminy Sanniki lub pocztą), ustnie do protokołu (w tym w trakcie dyskusji publicznej) oraz elektronicznie (bez konieczności opatrywania kwalifikowanym podpisem elektronicznym). Wskazano, że termin składania uwag wynosi co najmniej 21 dni od dnia podania informacji do publicznej wiadomości, a uwagi złożone po terminie pozostawia się bez rozpatrzenia; wszystkie złożone uwagi i wnioski rozpatruje Burmistrz Miasta i Gminy Sanniki, a do przyjętego dokumentu dołącza się uzasadnienie wskazujące, w jaki sposób uwagi zostały uwzględnione.

15. Zakończenie prezentacji

Prezentację zakończono podziękowaniem za uwagę oraz zaproszeniem uczestników do zadawania pytań i składania uwag.

III. Konsultacje społeczne – termin oraz forma składania uwag

Podczas spotkania omówiono zasady udziału społeczeństwa w procedurze planistycznej, ze szczególnym uwzględnieniem terminu oraz form składania uwag, jako elementu umożliwiającego mieszkańcom realny wpływ na treść projektu planu ogólnego.

Termin składania uwag: uwagi do projektu planu ogólnego oraz do prognozy oddziaływania na środowisko można składać w terminie ponownych konsultacji, tj. od 17 lipca 2026 r. do 14 sierpnia 2026 r. Uczestnikom przypomniano, że pisma złożone po upływie tego terminu pozostawia się bez rozpatrzenia.

Wskazano dopuszczalne formy złożenia uwag:

- **pisemnie (w postaci papierowej)** – bezpośrednio w Urzędzie Miasta i Gminy Sanniki lub drogą pocztową na adres: ul. Warszawska 169, 09-540 Sanniki;
- **elektronicznie** – za pomocą środków komunikacji elektronicznej, w szczególności pocztą elektroniczną na adres sekretariat@sanniki.pl, na skrzynkę ePUAP lub e-Doręczenia, bez konieczności opatrywania pisma kwalifikowanym podpisem elektronicznym;
- **ustnie do protokołu** – w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy Sanniki.

Podkreślono, że uwagi składa się wyłącznie na obowiązującym ustawowym wzorze formularza pisma dotyczącego aktu planowania przestrzennego (Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 13 listopada 2023 r., Dz. U. z 2023 r. poz. 2509), dostępnym w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta i Gminy Sanniki (zakładka: Prawo lokalne → Zagospodarowanie przestrzenne) oraz w Urzędzie Miasta i Gminy Sanniki. Poinformowano, że projekt planu ogólnego (plik GML) wraz z projektem uchwały i uzasadnieniem, prognozą oddziaływania na środowisko oraz wykazem wniosków dostępny jest w Biuletynie Informacji Publicznej oraz w siedzibie urzędu, a ustalenia projektu można zweryfikować w rządowej przeglądarce danych planistycznych udostępnionej przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii.

Przypomniano ponadto, że w dniu spotkania odbył się dyżur projektanta w Sali Posiedzeń Urzędu Miasta i Gminy Sanniki (ul. Warszawska 169, I piętro) w godz. 18:15–19:15, w ramach którego zainteresowani mieszkańcy mieli możliwość indywidualnego omówienia z projektantem ustaleń projektu planu ogólnego dotyczących konkretnych nieruchomości.

IV. Część otwarta spotkania – przebieg dyskusji

Po zakończeniu części prezentacyjnej uczestnicy zostali zaproszeni do otwartej dyskusji. W jej toku zgłoszono pytania i uwagi, na które projektant planu ogólnego udzielił odpowiedzi. Dyskusja koncentrowała się na zagadnieniach komunikacyjnych – w szczególności na drodze wojewódzkiej nr 583. Poniżej przedstawiono zagadnienia poruszone w toku dyskusji wraz z treścią udzielonych odpowiedzi.

IV.1. Droga wojewódzka nr 583 – planowane poszerzenie i jego oddziaływanie na mieszkańców

Uczestnicy spotkania wskazali problem związany z drogą wojewódzką nr 583 oraz planami jej poszerzenia. Podnoszono w szczególności kwestię dużego oddziaływania planowanej rozbudowy drogi na mieszkańców, którzy posiadają swoje domostwa bezpośrednio przy tej drodze – w tym obawy dotyczące zbliżenia jezdni do zabudowy mieszkalnej, uciążliwości związanych z ruchem oraz ewentualnej ingerencji w nieruchomości położone wzdłuż drogi.

Odpowiedź: projektant planu ogólnego wyjaśnił, że droga wojewódzka nr 583 wraz z jej planowanym poszerzeniem została uwzględniona w projekcie planu ogólnego jako jedno z uwarunkowań komunikacyjnych, a pas drogi ujęto w strefie komunikacyjnej (SK). Plan ogólny – ze względu na swój ustawowy zakres – nie przesądza jednak o parametrach technicznych, przebiegu ani terminie rozbudowy drogi; jest to inwestycja zarządcy drogi wojewódzkiej (samorządu województwa mazowieckiego), realizowana na podstawie odrębnych przepisów, w tym przepisów o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, w ramach których prowadzone są odrębne postępowania z udziałem właścicieli nieruchomości. Wskazano, że uwagi dotyczące relacji planowanego poszerzenia drogi z zabudową mieszkaniową mogą zostać złożone na ustawowym formularzu w terminie konsultacji, a kwestie szczegółowe dotyczące oddziaływania inwestycji drogowej należy kierować również do zarządcy drogi.

IV.2. Obwodnica miasta Sanniki

W toku dyskusji poruszono również kwestię ewentualnej budowy obwodnicy miasta Sanniki, która pozwoliłaby na wyprowadzenie ruchu tranzytowego drogi wojewódzkiej nr 583 poza obszar zwartej zabudowy miasta i ograniczenie uciążliwości dla mieszkańców zamieszkałych przy tej drodze.

Odpowiedź: projektant planu ogólnego wskazał, że na tę chwilę projekt planu ogólnego nie zakłada możliwości realizacji obwodnicy miasta Sanniki – w projekcie nie wyznaczono rezerwy terenowej ani strefy komunikacyjnej pod taki przebieg drogi. Wyjaśniono, że ewentualne wprowadzenie takiego rozwiązania wymagałoby uprzedniego podjęcia decyzji o realizacji inwestycji przez zarządcę drogi wojewódzkiej oraz określenia jej przebiegu, a następnie odpowiedniej zmiany planu ogólnego i sporządzenia planu miejscowego. Uwagi w tym zakresie mogą zostać złożone na ustawowym formularzu w terminie konsultacji.

V. Zakończenie spotkania

Po wyczerpaniu pytań i zakończeniu dyskusji mgr inż. Kamil Filiński podziękował uczestnikom za udział oraz zachęcił do składania uwag do projektu planu ogólnego w terminie do dnia 14 sierpnia 2026 r., przypominając o obowiązujących formach ich składania oraz o konieczności złożenia uwagi na ustawowym wzorze formularza pisma dotyczącego aktu planowania przestrzennego.

VI. Załącznik do protokołu

- **Lista obecności** ze spotkania otwartego.

Niniejszy protokół ze spotkania otwartego sporządził mgr inż. Kamil Filiński. Niniejszy protokół stanowi załącznik do raportu z ponownych konsultacji społecznych projektu planu ogólnego Miasta i Gminy Sanniki.

Sanniki, dnia 5 sierpnia 2026 r.



.....
mgr inż. Kamil Filiński
(podpis osoby sporządzającej protokół)

9. WNIOSKI Z KONSULTACJI

Burmistrz Miasta i Gminy Sanniki dopełnił obowiązków ustawowych związanych z ponownym konsultowaniem projektu planu ogólnego Miasta i Gminy Sanniki, zapewniając zainteresowanym możliwość zapoznania się z projektem planu ogólnego i prognozą oddziaływania na środowisko oraz udział w zorganizowanych formach konsultacji – zbieraniu uwag, dyżurze projektanta i spotkaniu otwartym.

W ramach ponownych konsultacji społecznych wpłynęło 18 uwag, złożonych przez osoby fizyczne (dane osobowe zanonimizowane – RODO). Uwagi dotyczyły przede wszystkim wyznaczenia lub poszerzenia stref mieszkaniowych (SJ, SZ) oraz obszarów uzupełnienia zabudowy na konkretnych działkach, a ponadto konwersji stref (SO na SR, SZ na SJ), dopuszczenia magazynu energii oraz ogólnej zgodności projektu z przepisami. Zaproponowano uwzględnienie 6 uwag w całości, 6 uwag częściowo oraz nieuwzględnienie 6 uwag. Nieuwzględnienie uwag (w całości lub w części) wynikało w szczególności z ograniczeń ustawowych w wyznaczaniu stref mieszkaniowych (art. 13d ust. 1 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), tj. położenia wnioskowanych terenów poza obszarem istniejącej zabudowy, braku obszaru uzupełnienia zabudowy, braku obowiązującego planu miejscowego przewidującego funkcję mieszkaniową, a także wyczerpania limitu rozszerzenia obszarów uzupełnienia zabudowy określonego w § 1 ust. 5 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. (Dz. U. z 2024 r. poz. 729).

Podczas dyżuru projektanta oraz spotkania otwartego zainteresowani uzyskali wyjaśnienia dotyczące m.in. zasad wyznaczania stref planistycznych i obszarów uzupełnienia zabudowy, ustaleń projektu dla poszczególnych nieruchomości, relacji planu ogólnego do planów miejscowych i decyzji o warunkach zabudowy, uwzględnienia drogi wojewódzkiej nr 583 oraz kwestii obwodnicy miasta Sanniki. Żadnych uwag formalnych ani proceduralnych nie zgłoszono w trakcie spotkań.

Biorąc pod uwagę przebieg ponownych konsultacji społecznych oraz proponowany sposób rozpatrzenia zgłoszonych uwag, należy uznać, że przyjęte w projekcie planu ogólnego rozwiązania – z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających wprost z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisów odrębnych – nie budzą istotnego sprzeciwu interesariuszy i nie kolidują z interesem publicznym. Uwagi uwzględnione (w całości i w części) zostaną wprowadzone do projektu planu ogólnego, a wraz z niniejszym raportem projekt zostanie skierowany do dalszej procedury planistycznej.

Sanniki, dnia 18 sierpnia 2026 r.


.....
(projektant planu ogólnego)

ZAŁĄCZNIK – LISTY OBECNOŚCI

Na kolejnych stronach załącza się listy obecności z wyżej wymienionego dyżuru projektanta oraz spotkania otwartego.

Listy obecności nie zostały załączone do niniejszego raportu w wersji elektronicznej. Zostaną dołączone fizycznie, ponieważ zostały podpisane wyłącznie w formie papierowej. Dane osobowe uczestników podlegają ochronie zgodnie z RODO.

LISTA OBECNOŚCI

Konsultacje społeczne

projektu planu ogólnego Miasta i Gminy Sanniki – dyżur projektanta - 5 sierpnia 2026 r.

Lp.	Imię i nazwisko	Godzina rozpoczęcia rozmowy w ramach dyżuru	Podpis
1		18:15	
2		18:15	
3		18:30	
4		18:36	
5		18:51	
6		19:02	
7		19:10	
8		18:15 - 19:25	

LISTA OBECNOŚCI

Konsultacje społeczne

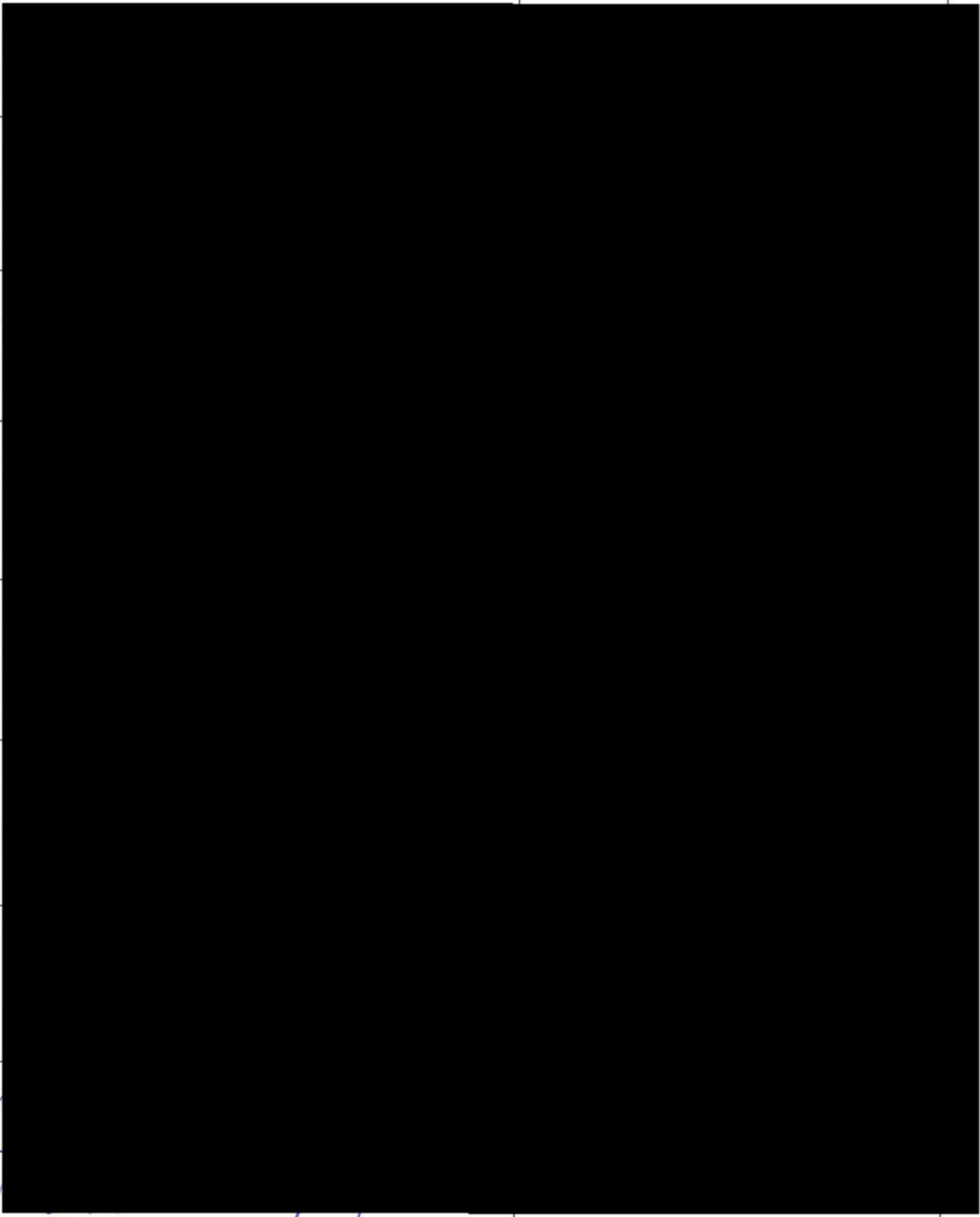
projektu planu ogólnego Miasta i Gminy Sanniki – dyżur projektanta - 5 sierpnia 2026 r.

Lp.	Imię i nazwisko	Godzina rozpoczęcia rozmowy w ramach dyżuru	Podpis
9.		18:15 - 18:15	

LISTA OBECNOŚCI

Konsultacje społeczne

projektu planu ogólnego Miasta i Gminy Sanniki – spotkanie otwarte - 5 sierpnia 2026 r.

Lp.	Imię i nazwisko	Podpis
1.		
2.		
3		
4		
5		
6		
7		
8.		