

## PROTOKÓŁ

ze spotkania otwartego w sprawie planu ogólnego nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu ogólnego Gminy Lipowa w dniu 19.12.2025r. (od godz. 13:00 do godz. 15.00)

W dyskusji publicznej wzięli udział:

Zastępca Wójta Gminy Lipowa – Marcin Zyzak

Przedstawiciel firmy projektowej: Archimedes – Paweł Duś,

Pracownik Urzędu Gminy w Lipowej – Inspektor Dorota Ciupka

Pozostałe osoby wg listy obecności

Głos zabrał Pan Paweł Duś, który przedstawił plan ogólny gminy Lipowa, który obejmuje cały obszar gminy. Obowiązek planu wynika ze zmiany ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z 7 lipca 2023 roku. Plan ogólny będzie zastępował studium uwarunkowań, natomiast wszystkie plany miejscowe obowiązujące na terenie gminy Lipowa, dalej będą obowiązywać. Pozwolenia na budowę będą wydawane według obowiązującego mpzp. Plan ogólny zastąpi SUIKZ ma to takie znaczenie, że jeżeli kiedyś będzie opracowywany nowy mpzp czy wprowadzane jakieś zmiany musi być zgodny z planem ogólnym.

Pan Paweł Duś omówił charakterystykę skrótów i symboli, które dotyczą podziału na strefy obszarowe, czyli tereny zabudowy mieszkaniowej, rolniczej i leśnej. Przy konstruowaniu planu brano pod uwagę obecność parków krajobrazowych, siedlisk natura 2000, zagrożenia powodziowe, obiekty zabytkowe, 3 klasę gruntów. Plan ogólny, opracowywany na podstawie ustawy, w której narzucono opracowanie bilansu terenów, czyli między innymi prognozowana liczba mieszkańców gminy Lipowa za 20 lat według GUS będzie wynosiła 11 647 mieszkańców, gdzie na dzień dzisiejszy jest około 10 900, kolejną rzeczą jest powierzchnia użytkowa mieszkań przypadająca na jednego mieszkańca, która teraz wynosi 34 metry natomiast prognoza za 20 lat wynosi 45 metrów. Zapotrzebowanie chłonności wynosi 370% a ma być maksymalnie 130 % wynika to z tego, że wprowadzenie terenów budowlanych w 2018 roku były tak duże, że trzykrotnie zapewniają potrzeby, które wynikają z prognozy. Ustawa mówi, że jeżeli jest przekroczone 130% to nie można dokładać terenów budowlanych. Z rysunku planu wynika, że 98% powierzchni terenów zainwestowanych jest strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Uzgodnienia dotyczące planu ogólnego, wydane przez Regionalną Dyрекcję Ochrony Środowiska oraz Wody Polskie, klasyfikują tereny, jako obszary natura 2000 oraz park krajobrazowy, na których nie można tworzyć zabudowy. Tereny takie obejmują niektóre miejscowości między innymi Ostre oraz Słotwina, w których są obszary budowlane w obowiązującym planie miejscowym. Podsumowując w planie ogólnym niektóre działki widnieją, jako bez możliwości zabudowy mieszkaniowej, natomiast w obowiązującym mpzp są uwzględnione, jako działki budowlane, na których w dalszym ciągu można będzie wybudować budynek, ponieważ pozwolenia na budowę wydawane są na podstawie obowiązującego planu miejscowego. Pani Dorota dodała, że na ten moment na tych działkach obowiązuje plan miejscowy, gdzie tereny te są uwzględnione jako budowlane. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego jest we władaniu planistycznym gminy, która decyduje o ewentualnych zmianach na tych terenach. Zabezpieczenie dla właścicieli gruntów jest takie, że jeżeli gmina chciałaby dokonać jakichkolwiek zmian, a byłoby to na niekorzyść właściciela działki wówczas musiałaby wypłacać odszkodowanie.

\_\_\_\_\_  
Paweł Duś, projektant

\_\_\_\_\_  
Dorota Ciupka, inspektor

Pytanie od mieszkanki, kto wydaje pozwolenie na budowę, ponieważ w miejscowości Ostre inwestorzy kłamiąc, że będzie wybudowany tylko jeden dom okazuje się, że jest wybudowane osiedle. Pani Dorota Ciupka odpowiedziała, że pozwolenia wydaje Starostwo Powiatowe w Żywcu.

Kolejna mieszkanka dodała, że pozwolenie na budowę wydaje Starostwo Powiatowe natomiast to gmina jest odpowiedzialna za Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego (MPZP). Powiedziała, że na poszczególnych ulicach zostały wydane pozwolenia na zabudowę pensjonatową, a są to tereny na zabudowę domów jednorodzinnych. Pytanie czy gmina ma wpływ na wydawanie takich decyzji?

Pan Paweł Duś odpowiedział, że ten teren był w planie obowiązującym mieszkaniowo-usługowym.

Mieszkanka wyjaśniła sytuację w miejscowości Ostre, gdzie właściciele pensjonatu nie działają zgodnie z prawem, jeżeli chodzi o działalność usługową, żadna z 3 inwestycji nie spełnia wymogów. Ogólne zarzuty mieszkańców odnoszą się do agresywnej zabudowy deweloperskiej, która szkodzi mieszkańcom.

Kolejny mieszkaniec zabrał głos wyjaśniając problem z właścicielami deweloperki i nieuczciwych działań inwestora.

W związku z uchwaleniem planu ogólnego pytanie jest, kiedy będzie planowana zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego. Pani Dorota Ciupka odpowiedziała, że o zmianach decyduje rada gminy natomiast na dzień dzisiejszy takich decyzji nie ma.

Pytanie od mieszkanki w sprawie zapisu we wniosku, który mówi o wprowadzeniu profilu dodatkowego z terenem usług w strefie planistycznej. Jakie konsekwencje to poniesie? Pan Paweł Duś odpowiedział, że nie ma tam wprowadzonych dodatkowych zmian.

Pytanie od mieszkanki w sprawie zarejestrowanych wniosków po terminie związanych z projektem planu ogólnego, których nie ma na wydrukowanych na liście wniosków i nie ma wśród załączonych wniosków. Pytanie jest, z czego to wynika? Pan Paweł Duś odpowiedział, że wnioski te są uwzględniane tylko na innych zasadach. Pytanie od mieszkanki jak można zweryfikować, co zawierały te wnioski i jakie zmiany zostały zrobione? Pan Paweł Duś odpowiedział, że na podstawie informacji publicznej można to sprawdzić.

Mieszkaniec na koniec spotkania złożył na piśmie uwagę dotyczącą założeń planu ogólnego.

Na tym spotkanie zakończono, pracownik merytoryczny Pani Dorota Ciupka podziękowała za spotkanie.

Protokół sporządziła Dorota Ciupka



Protokół zatwierdził Zastępca Wójta Gminy Lipowa Marcin Zyzak

mgr Inż. Marcin Zyzak

Zastępca Wójta Gminy Lipowa

