

PROTOKÓŁ

ZE ZBIERANIA UWAG WRAZ Z WYKAZEM UWAG I PROPOZYCJĄ
ICH ROZPATRZENIA

Protokół sporządził Jakub Makarewicz – projektant planu ogólnego, w Urzędzie Miejskim w Nasielsku w dniu 22 lipca 2026 r.

W czasie trwania konsultacji społecznych do projektu planu ogólnego Gminy Nasielsk wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, istniała możliwość składania uwag do wymienionych dokumentów. Zgodnie z informacją zawartą w ogłoszeniu z dnia 20 kwietnia 2026 r., w czasie przewidzianym na konsultacje społeczne, tj. w dniach od 11 maja 2026 r. do 12 czerwca 2026 r., uwagi można było składać na piśmie utrwalonym w postaci papierowej lub elektronicznej, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej, w szczególności poczty elektronicznej na adres e-mail: um@nasielsk.pl lub za pomocą skrzynki do e-Doręczeń: AE:PL-79515-48990-RUCIC-16, na formularzu w postaci papierowej lub w formie dokumentu elektronicznego. Poinformowano również o dostępności formularza do składania uwag:

- w Biuletynie Informacji Publicznej BIP Urzędu Miejskiego w Nasielsku - bip.nasielsk.pl,
- na stronie Serwisu Informacyjny Urzędu Miejskiego w Nasielsku - nasielsk.pl,
- w Urzędzie Miejskim w Nasielsku, ul. Elektronowa 3, 05-190 Nasielsk, pok. nr 214 lub 215,
- na stronie internetowej Ministra Rozwoju i Technologii (gov.pl/web/rozwoj-technologie/formularz-pisma-dotyczacego-aktuplanowania-przestrzennego),
- za pośrednictwem strony internetowej voxly.pl/nasielsk.

W trakcie konsultacji społecznych projektu planu ogólnego Gminy Nasielsk zgłoszono bardzo dużą liczbę uwag. W wykazie ujęto łącznie 622 pozycje, z czego 79 uwag uwzględniono w całości, 46 uwzględniono częściowo, natomiast 497 uwag nie uwzględniono. Oznacza to, że całkowicie lub częściowo pozytywnie rozpatrzono 125 uwag, czyli około 20,1% wszystkich pozycji, natomiast około 79,9% zakończyło się rozstrzygnięciem negatywnym. Tak wysoki udział uwag nieuwzględnionych nie wynika jednak z braku analizy zgłaszanych postulatów, lecz przede wszystkim z bardzo dużej skali oczekiwań dotyczących uruchomienia nowych terenów inwestycyjnych, w szczególności pod zabudowę mieszkaniową. W samym wykazie wielokrotnie wskazywano jako podstawę rozstrzygnięcia położenie nieruchomości poza zwartym układem osadniczym, potrzebę przeciwdziałania rozpraszaniu zabudowy oraz ograniczenia wynikające z oceny zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w Gminie Nasielsk.

Skala składanych uwag bardzo wyraźnie pokazuje charakter procesów przestrzennych zachodzących w Gminie Nasielsk. Gmina pozostaje obszarem o dużym potencjale osadniczym, wynikającym między innymi z położenia w strefie oddziaływania aglomeracji warszawskiej, stosunkowo dużej liczby mieszkańców w samej gminie oraz presji na zmianę dotychczasowego sposobu użytkowania gruntów. Istotnym czynnikiem jest również występowanie znacznych powierzchni gruntów o słabszej przydatności rolniczej, co wzmacnia zainteresowanie właścicieli zmianą ich funkcji na mieszkaniową lub inwestycyjną. Jednocześnie struktura własnościowa i specyficzna, często silnie rozdrobniona lub wydłużona parcelacja gruntów powodują trudności w kształtowaniu zwartych struktur osadniczych. W praktyce obserwowany jest więc wyraźny kierunek odchodzenia części gruntów od funkcji rolniczej w stronę zabudowy, zwłaszcza na terenach o słabszych glebach i w miejscach dobrze skomunikowanych z Nasielskiem oraz Warszawą. Jednocześnie na części obszaru gminy występują ograniczenia środowiskowe, powodziowe, leśne i związane z ochroną gruntów rolnych, które również wpływały na możliwość uwzględnienia poszczególnych uwag.

Najważniejszym problemem ujawnionym w konsultacjach jest skala oczekiwań dotyczących przeznaczenia nowych gruntów pod zabudowę. Według zestawienia przyjętego do analizy postulaty dotyczą terenów

o łącznej powierzchni około 1500 ha, a więc powierzchni zdecydowanie przekraczającej rzeczywiste możliwości uruchomienia nowych terenów mieszkaniowych w ramach obecnego planu ogólnego. Plan ogólny nie może bowiem wyznaczać nowych terenów mieszkaniowych wyłącznie na podstawie liczby wniosków właścicieli gruntów. Ich skala musi pozostawać w relacji do określonego przepisami zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, istniejącej struktury osadniczej oraz możliwości racjonalnego wyposażenia nowych terenów w komunikację i infrastrukturę. Z tego względu w licznych przypadkach zabudowę dopuszczano jedynie na części nieruchomości, bezpośrednio przy istniejących zespołach zabudowy lub drogach, natomiast pozostałe fragmenty pozostawiano poza strefami mieszkaniowymi. Taki sposób rozstrzygnięcia widoczny jest w wielu uwagach częściowo uwzględnionych.

Nieuwzględnienie uwagi na obecnym etapie nie oznacza jednak definitywnego wyłączenia danego gruntu z możliwości zabudowy w przyszłości. Planowanie rozwoju przestrzennego powinno następować etapowo, wraz z rzeczywistym zagospodarowywaniem terenów już przeznaczonych pod zabudowę, zmianami zapotrzebowania mieszkaniowego oraz kolejnymi aktualizacjami dokumentów planistycznych. W miarę wykorzystania istniejących rezerw i rozwoju gminy możliwe będzie uruchamianie kolejnych terenów, pod warunkiem, że będzie to uzasadnione rzeczywistymi procesami demograficznymi, inwestycyjnymi i osadniczymi. Dzisiejsza odmowa powinna być zatem traktowana przede wszystkim jako etapowanie rozwoju, a nie trwałe przesądzenie o braku możliwości zabudowy danej nieruchomości w przyszłości.

Rozstrzygnięcie nie powoduje konieczności ponawiania konsultacji społecznych – w związku z uwzględnieniem uwag nie stwierdza się konfliktów społecznych oraz znaczącego oddziaływania na środowisko, w tym obszarów chronionych.

BURMISTRZ

mgr Radekław Kasiak