

PROTOKÓŁ

z dyżuru projektanta

dotyczącego projektu planu ogólnego gminy Łubnice

sporządzony w dniu 26.11.2025 r.

1. Informacje ogólne

Protokół sporządzono w dniu 26 listopada 2025 r. w Hali Sportowej przy Zespole Szkół w Dietrzkowicach przez Panią Aleksandrę Strąg – inspektor ds. planowania przestrzennego w Urzędzie Gminy Łubnice.

2. Podstawa prawna

Protokół opracowano na podstawie art. 8i ust. 7, w nawiązaniu do art. 8i ust. 1 pkt 5 i ust. 2 oraz art. 13i ust. 3 pkt 8 i 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2026 r. poz. 538), a także art. 39 ust. 1 oraz art. 54 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku, jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2026 r. poz. 670).

3. Informacja o przeprowadzeniu dyżuru projektanta

W wykonaniu art. 13i ust. 3 pkt 8 i 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 39 i art. 54 ust. 2 i 3 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku, w dniu 26 listopada 2025 r. w godzinach 16:00-18:00 odbył się dyżur projektanta.

Dyżur przeprowadzono w Hali Sportowej przy Zespole Szkół w Dietrzkowicach, Dietrzkowice, ul. Szkolna 1A, 98-432 Łubnice.

4. Sposób zawiadomienia o dyżurze

O dyżurze i jego formie poinformowano w ogłoszeniu Wójta Gminy Łubnice z dnia 17 listopada 2025 r., które udostępniono:

- w prasie lokalnej,
- na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Łubnice,
- w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Łubnice,
- na oficjalnej stronie internetowej gminy,
- na profilu gminy w mediach społecznościowych.

5. Warunki dostępności

Dyżur odbył się po godzinach pracy Urzędu Gminy w miejscu przystosowanym do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z ustawą z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

6. Przebieg z dyżuru projektanta

Dyżur został przeprowadzony w Hali Sportowej przy Zespole Szkół w Dietrzkowicach i miał charakter indywidualnych konsultacji. W wyznaczonych godzinach mieszkańcy gminy, właściciele nieruchomości oraz inne osoby zainteresowane projektem Planu ogólnego

Gminy Łubnice zgłaszali się kolejno do projektantów w celu uzyskania informacji oraz przedstawienia swoich uwag i pytań.

W trakcie spotkania udzielano wyjaśnień dotyczących przyjętych rozwiązań w projekcie oraz analizowano zgłaszane zagadnienia odnoszące się do konkretnych nieruchomości i obszarów gminy.

Lista obecności uczestników stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

Poniżej przedstawiono kwestie poruszone w toku konsultacji.

1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia nieruchomości

Znaczna część zapytań dotyczyła ustaleń projektu planu ogólnego w odniesieniu do konkretnych nieruchomości. Uczestnicy konsultacji zwracali się o wskazanie, jakie funkcje zostały przypisane poszczególnym działkom.

W toku rozmów informowano o:

- przypisaniu nieruchomości do określonej strefy planistycznej,
- podstawowym oraz dodatkowym profilu danej strefy,
- objęciu bądź braku objęcia działki granicami obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ).

Dodatkowo wyjaśniano rolę planu ogólnego jako aktu planowania o charakterze strategicznym, który porządkuje obszar gminy poprzez wyznaczenie rozłącznych stref planistycznych i określenie ogólnych zasad ich zagospodarowania.

2. Wyznaczanie nowych terenów zabudowy mieszkaniowej

W trakcie konsultacji podejmowano również temat możliwości przeznaczania kolejnych terenów pod zabudowę mieszkaniową. Wskazywano, że projekt planu ogólnego gminy Łubnice sporządzany jest w oparciu o bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz ocenę rzeczywistego zapotrzebowania wynikającego z uwarunkowań demograficznych i przestrzennych gminy.

Podkreślono, że zakres nowych terenów mieszkaniowych musi być zgodny z wynikami analiz chłonności oraz istniejącymi rezerwami terenów już przewidzianych pod tę funkcję. W konsekwencji możliwość wyznaczania dodatkowych obszarów zabudowy mieszkaniowej podlega ograniczeniom wynikającym zarówno z przepisów prawa, jak i z przeprowadzonych analiz.

3. Obszary uzupełnienia zabudowy (OUZ)

Odrębną grupę zagadnień stanowiły kwestie związane z wyznaczaniem oraz ewentualnym poszerzaniem obszarów uzupełnienia zabudowy. Wyjaśniano, że OUZ wyznaczane są w oparciu o ustawowe kryteria i analizę istniejącej, zwartej struktury zabudowy.

Zwrócono uwagę, że ich delimitacja wymaga spełnienia określonych parametrów, w tym minimalnej liczby budynków o wskazanej funkcji. Podkreślono, iż rozszerzanie granic OUZ nie może mieć charakteru uznaniowego i możliwe jest wyłącznie w przypadku spełnienia

przełanek wynikających z obowiązujących przepisów oraz przyjętej metodyki wyznaczania tych obszarów.

4. Zagadnienia komunikacyjne

W toku spotkania poruszano również temat układu komunikacyjnego oraz zakresu jego prezentacji w projekcie planu ogólnego. Wyjaśniono, że dokument ten nie rozstrzyga szczegółowego przebiegu dróg lokalnych, dojazdowych i wewnętrznych, gdyż jego celem jest określenie struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy Łubnice poprzez podział na strefy planistyczne.

Strefę komunikacyjną w planie ogólnym wyznacza się dla dróg klasy głównej (G) i wyższych. W odniesieniu do dróg powiatowych, gminnych i wewnętrznych odstąpiono od wyznaczania odrębnych stref, dopuszczając realizację terenów komunikacji jako funkcji dodatkowej w ramach poszczególnych stref planistycznych.

Wskazano również, że szczegółowe rozwiązania komunikacyjne będą określane na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku ich braku – w decyzjach o warunkach zabudowy lub decyzjach o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

5. Tereny produkcji rolniczej (SR)

Uczestnicy konsultacji zwracali się także o wyjaśnienie zasad zagospodarowania terenów objętych strefą produkcji rolniczej. Informowano, że w strefie tej dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń związanych z prowadzeniem działalności rolniczej, wraz z funkcjami towarzyszącymi.

Podkreślono, że plan ogólny określa jedynie podstawowe przeznaczenie strefy oraz ogólne zasady jej zagospodarowania, natomiast szczegółowe parametry i warunki realizacji inwestycji będą ustalane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku ich braku – w decyzjach administracyjnych, o ile nieruchomość położona jest w granicach obszaru uzupełnienia zabudowy.

6. Tryb wnoszenia uwag do projektu

W trakcie dyżuru przekazywano również informacje dotyczące zasad składania uwag do projektu planu ogólnego. Uczestnikom wyjaśniano sposób prawidłowego wypełnienia formularza pisma dotyczącego aktu planowania przestrzennego, w tym obowiązek wskazania nieruchomości objętej uwagą, określenia postulowanej zmiany oraz podania danych identyfikacyjnych wnoszącego.

Osobom mającym trudności z wypełnieniem formularza udzielano indywidualnych wyjaśnień i wsparcia.

7. Do protokołu nie wniesiono uwag.

7. Zakończenie

Protokół sporządzono na 4 ponumerowanych stronach.

8. Załączniki

Lista obecności z dnia 26.11.2025 r.

podpis osoby sporządzającej protokół

Aleksandra Stępa

Wójt Gminy Łubnice

/-/

WÓJT
Tomasz Pawlik