



Protokół z dyżuru projektanta Z dnia 29.06.2026 r.

Na podstawie art. 8h ust. 3 oraz art. 8i ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538), 29.06.2026 r. w godzinach od 16:30 do 19:30 odbył się dyżur projektanta w Urzędzie Gminy Wróblew, ul. Wróblew 15, 98-285 Wróblew. Spotkania przeprowadzone zostały w ramach konsultacji społecznych dotyczących projektu do planu ogólnego gminy Wróblew.

Dyżur został zorganizowany w formie indywidualnych konsultacji między poszczególnymi interesariuszami a projektantem planu ogólnego Tomaszem Cegiełką. Celem było umożliwienie bezpośredniego kontaktu pozwalającego na zadawanie indywidualnych pytań i uzyskanie wszelkich niezbędnych wyjaśnień dotyczących przyjętych w planie ogólnym rozwiązań. W trakcie trwania dyżuru pojawiła się duża grupa zainteresowanych, w związku z czym wystąpiła potrzeba wydłużenia pierwotnie zakładanego czasu dyżuru. Wszystkim zainteresowanym udzielono informacji oraz wyjaśnień dotyczących ustaleń projektu planu ogólnego, w szczególności w zakresie: stref planistycznych, ich profili podstawowych i dodatkowych oraz parametrów i wskaźników do nich przypisanych, a także wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy. Poniżej zamieszczono pytania i odpowiedzi, jakie padły podczas dyżuru.

Pytania kierowane przez mieszkańców/właścicieli działek, odpowiedzi udzielał Pan Tomasz Cegiełka kierownik zespołu projektowego.

1. Działka nr ew. 149, obręb Dąbrówka Zgniła.

Pytania: Teren jest objęty MPZP, czy możemy dodać/zmienić strefy w planie ogólnym gminy?

Odpowiedź: Nie możemy zmienić zapisów w MPZP, ale możemy zmienić strefy w planie ogólnym gminy dotyczące strefy SR i SO na danej działce. Będzie to miało wpływ na ewentualne zmiany, jakie będą wprowadzane w późniejszym czasie przy zmianie MPZP, jeśli taka nastąpi.

Pytanie: W jakiej lokalizacji możemy umieścić budynki mieszkalne oraz gospodarcze, jeśli nad działką znajdują się linie wysokiego napięcia?

Odpowiedź: Jeśli teren działki objęty jest MPZP to wytyczne co do lokalizacji budynków określa ten dokument.

Pytanie: Czy w strefie SO może być prowadzona działalność górnicza? Jeśli w planie ogólnym gminy nie ma strefy SG to czy na tym obszarze można dokumentować występowanie złóż?

Odpowiedź: W strefie SO nie może być prowadzona działalność górnicza. Na terenie całej gminy można dokonywać dokumentacji złóż. Ewentualne ich udokumentowanie, może otwierać drogę na zmiany w obowiązujących dokumentach planistycznych takich jak plan ogólny i w konsekwencji zmiany lub uchwalenia MPZP.

Pytanie: Czy w strefie SO mogą być budowane wiatraki?

Odpowiedź: Strefa SO może posiadać profil dodatkowy – teren elektrowni wiatrowej.

2. Działka nr ew. 352/3, obręb Ocín

Pytanie: Czy można zmienić strefę z SZ na SJ?

Odpowiedź: Taka zmiana jest możliwa, aczkolwiek ewentualna zmiana będzie uzależniona od wyników analizy i zgodności z przepisami. Proszę złożyć wniosek o zmianę strefy.

Działka nr ew. 247/3 Wróblew

Pytanie: Czy można zmienić strefę z SO na SP lub SU?

Odpowiedź: Jest taka możliwość. Proszę złożyć wniosek o zmianę w planie ogólnym, i zostanie to przeanalizowane.

3. Działka nr ew. 73/1, obręb Gęsówka

Pytanie: Czy można rozbudować dom w strefie SZ?

Odpowiedź: Tak, można. Rozbudowa istniejących budynków w strefach SJ, SZ jest możliwa, pomimo braku wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy.

4. Działka nr ew. 553/1-8 Chałupia Wielka, działka ew. 181/1, 201 obręb Rowy

Pytanie: Mamy wyznaczoną strefę SO, posiadamy wydane decyzje o warunkach zabudowy na czas nieokreślony, jaka jest szansa, że ten teren będzie objęty MPZP?

Odpowiedź: Teren nie stanowi obszaru priorytetowego dla potrzeby uchwalania MPZP po uchwaleniu planu ogólnego.

Pytanie: Czy POG będzie aktualizowany?

Odpowiedź: Plan ogólny może być aktualizowany, jeżeli w terenie pojawi się nowa zabudowa z funkcją mieszkaniową powstała na podstawie realizacji wydanych warunków zabudowy, w takim terenie w aktualizowanym planie ogólnym pojawi się najprawdopodobniej zabudowa zgodna ze stanem faktycznym.

5. Działka ew. 361/5, obręb Oraczew

Pytanie: Czy na tej działce można się budować?

Odpowiedź: Działka jest objęta MPZP, więc zabudowa może powstać zgodnie z zapisami MPZP.

Pytanie: Mam inną działkę. Jest ona zabezpieczona przez teren objęty rezerwą pod inwestycję Centralnego Portu Komunikacyjnego. Dlaczego jest w tym obszarze wyznaczona strefa SO? Czy jeśli CPK zmieni obszar pod budowę szybkiej kolei będzie można się na tej działce budować?

Odpowiedź: Teren objęty rezerwą pod inwestycję Centralnego Portu Komunikacyjnego zgodnie z przepisami musi znaleźć się w strefie SO. Nawet w przypadku rezygnacji

z realizacji inwestycji CPK zmiana przeznaczenia tego terenu wymagałaby zmiany planu ogólnego.

6. Działka nr ew. 52, obręb Izabela Buczek

Mieszkaniec gminy, pyta o lokalizację budynków. Na mapach występuje rów, którego nie ma w terenie. Mapy nie są zaktualizowane. Udzielono odpowiedzi, że w kwestiach związanych z aktualizacją danych przestrzennych EGiB jednostką administracyjną odpowiedzialną jest Starosta Powiatu Sieradzkiego.

7. Działka nr ew. 181/9, obręb Rowy

Pytanie: Teren działki jest w strefie SO, w 2024 r. uzyskane zostały decyzje o warunkach zabudowy na czas nieokreślony. Czy pomimo strefy SO będę mógł realizować inwestycję na podstawie wydanych decyzji o warunkach zabudowy?

Odpowiedź: Wejście w życie planu ogólnego nie powoduje utraty mocy wcześniej wydanych decyzji o warunkach zabudowy, w dalszym ciągu na ich podstawie będzie można realizować inwestycję zgodnie z warunkami określonymi w wydanej decyzji.

8. Działka nr ew. 1312, Józefów

Pytanie: Jaka jest przypisana strefa?

Odpowiedź: Strefa otwarta, czyli teren rolny bez możliwości zabudowy.

Pytanie: Dlaczego jest SO skoro na tej działce jest siedlisko? Dom jest w trakcie budowy na podstawie zgłoszenia. Dlaczego nie ma wyznaczonego obszaru uzupełnienia zabudowy?

Odpowiedź: Aby móc wziąć pod uwagę budynki, które są rzeczywiście w terenie, muszą się one znajdować w ewidencji gruntów i budynków, skoro budynki nie zostały oddane do użytkowania, czyli nadal pozostają w budowie, nie widnieją w danych przestrzennych, nie ma podstaw formalnych do ich uwzględniania w planie ogólnym gminy. Obszar uzupełnienia zabudowy jest wyznaczany na podstawie konkretnych warunków oraz został wyznaczony zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz metodyką określoną w rozporządzeniu, przy wykorzystaniu dedykowanego oprogramowania.

9. Działka 75, 74 obręb Drżazna

Pytanie: Moje działki są w strefie SO, czy jest możliwość włączenia ich w strefę SJ lub SW?

Odpowiedź: Nie. Teren nie może być uwzględniony w strefie SJ lub SW. Wynika to z przepisów, które regulują ilość stref pod nową zabudowę w zależności od ilości mieszkańców gminy. Ze względu na coraz to niższą liczbę mieszkańców gminy, nie ma możliwości wyznaczenia nowych stref. Teren znajduje się poza obszarem MPZP, OUZ lub luki w zabudowie. Nie wyznaczono nowych odrębnych stref z zabudową mieszkaniową, gdyż chłonność terenów niezabudowanych w ramach istniejącej zabudowy w miejscowościach na terenie gminy Wróblew wykorzystuje w całości zapotrzebowanie na nową zabudowę i przekracza 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

Pytanie: Czy mogę na tym obszarze złożyć wniosek o zmianę z SO na SP?

Odpowiedź: Ewentualna zmiana będzie uzależniona od wyników analizy i zgodności z przepisami.

Działka nr ew 164, 165, obręb Drżazna

Pytanie: Jest strefa SO, czy na III klasie bonitacyjnej gruntu może być zainstalowana farma fotowoltaiczna?

Odpowiedź: Na Państwa wniosek możliwa będzie analiza wyodrębnienia części terenu obejmującej grunty klasy IV oraz nadania jej odpowiedniego profilu dodatkowego, o ile będzie to zgodne z przepisami.

Pytanie: Czy na tej działce na III klasie bonitacyjnej może powstać strefa SP?

Odpowiedź: W tym przypadku nie. Jest to teren odsunięty od zabudowań oraz innej strefy gospodarczej. W POG teren ten jest przeznaczony pod uprawy rolne i wyłączenie gruntów III klasy bonitacyjnej w tym przypadku nie ma podstaw.

Działka nr ew. 22, Drżazna

Pytanie: Czy w strefie SR mogą powstać budynki mieszkalne? Czy możemy zmienić strefę z SZ na SJ?

Odpowiedź: W strefie SR, która to jest strefą produkcji rolnej, mogą być budowane budynki wykorzystywane w produkcji rolnej, np. budynki gospodarcze, magazyny przechowywania produktów rolnych czy silosy. Nie jest to strefa na budownictwo mieszkalne. Możemy zmienić strefę z SZ na SJ na Państwa wniosek, po uprzedniej analizie.

Działka 463, obręb Drżazna

Pytanie: Czy w obrębie tej działki możliwa jest zmiana strefy z SO na SP?

Odpowiedź: Tak, jeżeli klasa gruntu nas nie ograniczy. Dodatkowo, jeśli w sąsiedztwie również występuje taka strefa.

10. Działka nr ew. 11/6, Chwałupia Wielka

Pytanie: Czy jest możliwa zmiana strefy z SZ na SJ oraz czy istnieje możliwość rozszerzenia strefy OUZ w ramach mojej działki?

Odpowiedź: Technicznie zmiana z SZ na SJ jest możliwa. Możliwość zmiany zostanie przeanalizowana. Odpowiedź na rozszerzenie obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ) będzie możliwa po analizie. Wszelkie zmiany dokonywane są na wniosek zainteresowanego.

11. Działka nr ew. 499, obręb Ocín

Pytanie: Dlaczego działka jest w strefie SO?

Odpowiedź: Część działki to teren objęty rezerwą pod inwestycję Centralnego Portu Komunikacyjnego, na tym obszarze, zgodnie z przepisami wyznacza się SO.

Pytanie: Czy na pozostałej części, czyli terenie, który nie jest objęty rezerwą pod inwestycję Centralnego Portu Komunikacyjnego można zawnioskować o zmianę na SR?

Odpowiedź: Możliwość taka zostanie przeanalizowana po złożeniu wniosku.

12. Działka 175/2, Rakowice

Pytanie: Czy jest możliwość zmiany strefy z SO na SJ?

Odpowiedź: Teren znajduje się poza obszarem MPZP, OUZ lub luki w zabudowie. Nie wyznaczono nowych odrębnych stref z zabudową mieszkaniową, gdyż chłonność terenów niezabudowanych w ramach istniejącej zabudowy w miejscowościach na terenie gminy Wróblew wykorzystuje w całości zapotrzebowanie na nową zabudowę

i przekracza 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

Pytanie: Jakie budynki można budować w strefie SR?

Odpowiedź: W strefie SR można budować budynki przeznaczone do produkcji rolnej, czyli budynki gospodarcze, silosy czy magazyny przechowalni produktów rolnych.

13. Działka nr ew. 4/1, obręb Józefów

Pytanie: Czy można zrobić strefę OUZ? Czy można zmienić strefę z SO na SN lub SU?

Odpowiedź: Obszaru uzupełnienia zabudowy nie możemy rozciągnąć, natomiast zmiana strefy na SN lub SU jest technicznie możliwa, ewentualna zmiana będzie uzależniona od wyników analizy i zgodności z przepisami, na podstawie złożonego wniosku o zmianę strefy.

14. Działka nr ew. 538, 570, 633 obręb Chałupia Wielka

Pytanie: Czy w strefie SO można dokonać zmiany na strefę SN lub SU?

Odpowiedź: Zmiana technicznie jest możliwa. Ewentualna zmiana będzie uzależniona od wyników analizy i zgodności z przepisami. Proszę złożyć wniosek o zmianę i na jego podstawie, jeżeli analiza wykaże możliwość dokonania zmiany zgodnie z obowiązującymi przepisami, zostanie ona uwzględniona w projekcie.

Podczas dyżuru projektanta interesariusze nie złożyli uwag do projektu planu ogólnego ani do prognozy oddziaływania na środowisko. Uzyskali natomiast informację dotyczące sposobu, terminu i formy składania uwag do projektu planu ogólnego.

Protokół sporządzony przez TCBC Architekci Tomasz Cegiełka.