



Protokół z dyżuru projektanta z dnia 25.06.2026 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), 25.06.2026 r. w godzinach od 15:30 do 18:30 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 162/2, 162/1 obręb Sadokrzyce

Pytanie: Proszę o wyjaśnienie, dlaczego teren po drugiej stronie ulicy naprzeciwko mojej działki jest uwzględniony jako strefa zabudowy, a moje działki nie zostały uwzględnione, pomimo że mają dostęp do drogi publicznej, możliwość uzbrojenia itd.?

Odpowiedź: Część gruntów które są uwzględnione w zabudowie zagrodowej znajdujące się po drugiej stronie ulicy, są gruntami które zostały już wcześniej objęte Miejscowym Planem Zagospodarowania Terenu, dlatego musieliśmy już je uwzględnić. Jesteśmy uzależnieni od konkretnych wytycznych jakie dał nam ustawodawca. Pani 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.

2. Działka nr 410 obręb Kobierzyczo

Pytanie: Na mojej działce został uwzględniony teren SU – strefa usługowa, a dlaczego nie teren SP – strefa gospodarcza?

Odpowiedź: Można zmienić strefę SU na strefę SP jednakże należy mieć na uwadze, że teren graniczy z terenem objętym w strefie konserwatora zabytków, który wniósł o usunięcie ze strefy SU profilu dodatkowego składów i magazynów, co sugeruje kolizję strefy SP z formą ochrony znajdująca się w nieruchomości sąsiedniej, niemniej jednak możemy wykonać strefę buforową SU od budynku który widnieje w gminnej ewidencji zabytków a na pozostałej części wyznaczyć strefę SP. Proszę o złożenie stosownej uwagi do planu na piśmie i zostanie ona rozpatrzona.

Działka nr 399/1 obręb Kobierzyczo

Pytanie: Czy jest możliwość zmiany strefy SO na strefę SR oraz SP?

Odpowiedź: Teren, na którym jest przewidziana trasa CPK, niestety nie podlega zmianie, natomiast można poza gruntami klasy III, wydzielić strefy SR oraz SP, proszę o złożenie stosownej uwagi do planu na piśmie i zostanie ona rozpatrzona. Teren musi zostać poddany analizie i zgodności z przepisami.

Pytanie: Czy będę mógł na tej działce wybudować dom w zabudowie zagrodowej w gospodarstwie rolnej?

Odpowiedź: Niestety nie. Strefa SO, SR oraz SP nie zezwalają na zabudowę mieszkaniową.

3. Działka nr 247/3 obręb Wróblew

Pytanie: Dlaczego teren został przypisany do strefy SO skoro, znajduje się w ścisłej zabudowie, obok jest szkoła, dostęp do mediów, od 30 lat ten teren zawsze był pod zabudowę mieszkaniową? Jaka jest możliwość zagospodarowania tego terenu na podzielenie działek na mieszkalne/budowlane?

Odpowiedź: Nie mamy możliwości wyznaczania nowych terenów pod zabudowę jednorodzinną. W pierwszej kolejności plan ogólny wchłoniął zapotrzebowanie z istniejących Miejscowych Planów Zagospodarowania Terenu, i tu już mamy wyczerpany zakres pod zabudowę mieszkaniową. W tej sytuacji, nie ma możliwości zmiany strefy SO na strefę SJ czy SZ.

Działka nr 31/5 oraz 29/9 obręb Wróblew

Pytanie: Czy można strefę SP zwiększyć o około 5m w kierunku stawu?

Odpowiedź: Rozszerzenie tej strefy będzie możliwe po przeanalizowaniu uwarunkowań proszę o złożenie stosownej uwagi do planu na piśmie i zostanie ona rozpatrzona.

Działka nr 352/4 obręb Ocina

Pytanie: Czy dla tego terenu również można rozszerzyć strefę SU?

Odpowiedź: Rozszerzenie tej strefy, będzie możliwe po przeanalizowaniu uwarunkowań proszę o złożenie stosownej uwagi do planu na piśmie i zostanie ona rozpatrzona.

Działka nr 75, obręb Gęsówka

Pytanie: Czy z uwagi na sąsiedztwo lasu, który jest zarejestrowany w Planie Urządzenia Lasu, mogę wnioskować o rozszerzenie strefy SR na działkę sąsiednią tj. dz. nr 74?

Odpowiedź: Wstępnie, patrząc na mapę można uznać, że taka strefa może zostać w Pana sytuacji rozszerzona, jednakże proszę o złożenie uwagi do planu, zostanie to szczegółowiej przeanalizowane.

4. Działka nr 24, 25, 461, 462 obręb Drżazna

Pytanie: Czy jest możliwość wykorzystania działek pod strefę SP?

Odpowiedź: Wstępnie analizując teren, myślę, że nie będzie problemu z rozszerzeniem strefy, jednakże będziemy musieli zejść z klaso-użytku III. Proszę o złożenie stosownej uwagi do planu i zostanie to rozpatrzone, gdyż należy szczegółowo przeanalizować uwarunkowania formalne i przestrzenne.

5. Działka nr 355, 353 obręb Ocín

Pytanie: Ponieważ my nie jesteśmy rolnikami, czy możemy zmienić strefę SZ na strefę SJ?

Odpowiedź: Patrząc wstępnie na plan, uważam, że zmiana strefy będzie możliwa, jednakże proszę o złożenie uwagi na piśmie, gdyż należy szczegółowo przeanalizować uwarunkowania formalne i przestrzenne.

6. Działka nr 7/25 obręb Wróblew

Pytanie: Czy istnieje możliwość przypisania działki do strefy SP?

Odpowiedź: Analizując mapę i bliskość sąsiedniej działki, która jest objęta strefą SP, można uwzględnić teren do strefy SP, jednakże musimy zachować bufor od terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Z uwagi, że teren jest w klaso-użytku III możliwe, że na etapie przyjmowania Miejscowych Planów Zagospodarowania Terenu wystąpi problem z uzgodnieniem z Ministrem Rolnictwa. Proszę o złożenie stosownej uwagi do planu, teren musi zostać poddany analizie i zgodności z przepisami.

Działka nr 98, 97 obręb Rowy

Pytanie: Czy można zwiększyć strefę na SR?

Odpowiedź: Patrząc na sąsiedztwo strefy SR, uważam, że nie będzie problemu na rozszerzenie strefy i przypisanie działek do strefy SR. Proszę o złożenie stosownej uwagi do planu, teren musi zostać poddany analizie i zgodności z przepisami.

7. Działka nr 73/2, obręb Gęsówka

Pytanie: Teren naszej działki został przypisany do strefy SO, na chwilę obecną mamy dom w budowie, a nasz teren został przypisany do strefy z zakazem zabudowy, co w sytuacji jeśli będziemy chcieli w przyszłości wybudować budynek gospodarczy, ta strefa nam to uniemożliwia?

Odpowiedź: Rzeczywiście strefa SO uniemożliwia zabudowę budynkami gospodarczymi czy mieszkalnymi, jednakże zabudowa na Państwa działce nie została jeszcze zaewidencjonowana w ewidencji gruntów i budynków, stąd nie mogliśmy uznać zabudowy. Najlepszym rozwiązaniem dla Państwa jest uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy na budowę budynku gospodarczego. Wydanie takiej decyzji dla wniosku złożonego przed wejściem w życie Planu ogólnego gminy, będzie możliwe, a decyzja będzie ważna 5 lat.

8. Działka nr 304/2, obręb Wróblew

Pytanie: Cztery lata temu otrzymałem warunki zabudowy dla czterech budynków mieszkalnych, czy one nadal będą ważne, skoro teren działki został przypisany do strefy SO?

Odpowiedź: Tak, warunki zabudowy, które Pan otrzymał zostają w obrocie prawnym, jedynym dokumentem, które może je wygasić jest uchwalenie Miejscowego Planu Zagospodarowania Terenu dla rozpatrywanej działki, jest to dokument, który będzie w kolejnym etapie po uchwaleniu Planu Ogólnego, jednakże jaki obszar będzie na początku obejmował MPZP to zostanie ustalone w późniejszym terminie. Istnieje również możliwość, że dla tego terenu w ogóle nie będzie przyjmowanego MPZP, i warunki jakie Pan otrzymał w roku 2022 będą cały czas w obrocie prawnym.

9. Działka nr 127, obręb Dąbrówka Zgniła

Pytanie: Dlaczego moja działka jest w strefie SO?

Odpowiedź: Teren działki objęty jest Miejscowym Planem Zagospodarowania Terenu (MPZP) uchwalonym już w roku 2016, stąd teren w Planie Ogólnym został przypisany zgodnie z obowiązującym MPZP.

Działka nr 227, obręb Dąbrówka Zgniła

Pytanie: Dlaczego moja działka jest w strefie SO?

Odpowiedź: Teren działki objęty jest Miejscowym Planem Zagospodarowania Terenu (MPZP) uchwalonym już w roku 2016, stąd teren w Planie Ogólnym został przypisany zgodnie z obowiązującym MPZP.

10. Działka nr 181 i 182 obręb Wróblew

Pytanie: Czy można dla tego terenu zmienić strefę SO na jakąś inną poza zabudowę mieszkaniową, np. strefę usługową lub produkcyjną?

Odpowiedź: Analizując wstępnie plan, uważam, że zmiana strefy będzie możliwa, jednakże proszę o złożenie uwagi na piśmie, gdyż należy szczegółowo przeanalizować uwarunkowania formalne i przestrzenne.

11. Działka nr 418 obręb Ocín

Pytanie: Czy można wydzielić ze strefy SR strefę zagrodową?

Odpowiedź: Teren został uwzględniony w opracowaniu o wydanie decyzji środowiskowej dla budowy trasy CPK, w związku z powyższym jest to dokument nadrzędny i nie możemy wnikać w trasę już ustaloną. Strefy SR nie może zostać zmieniona na strefę SZ, gdyż budynek mieszkalny znajduje się w obszarze pod CPK. Brak zabudowy z funkcją mieszkaniową oraz wykorzystanie chłonności terenów na obszarze gminy uniemożliwia wyznaczenie nowej strefy z funkcją mieszkaniową. Tereny zajęte pod CPK nie bilansują się do chłonności w celu zastąpienia istniejącej zabudowy objętej obszarem wykluczenia pod szybką kolej na innych terenach.

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.