

**PROTOKÓŁ**  
**Z przeprowadzonego telefonicznego dyżuru projektanta dotyczącego**  
**projektu planu ogólnego gminy Gniewoszków**  
**wraz z prognozą oddziaływania na środowisko**

Protokół sporządzono w dniu 23.04.2026 r., przez Patrycję Graba – projektanta ze strony firmy LEMITOR Ochrona Środowiska Sp. z o.o. opracowującej projekt planu ogólnego gminy Gniewoszków.

Na podstawie art. 13i pkt 9 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), w dniu 23.04.2026 r. odbył się telefoniczny dyżur projektanta w ramach konsultacji społecznych **projektu planu ogólnego gminy Gniewoszków**.

Rozpoczęcie dyżuru projektanta nastąpiło o godz. 16:00, pod numerem telefonu: 71 325 25 90 (numer wewnętrzny 122 lub 126).

Na dyżurze obecna była Pani Patrycja Graba (główna projektant), Pan Krzysztof Kapral (asystent projektanta), Pani Dominika Sobocińska (asystent projektanta).

Podczas telefonicznego dyżuru projektanta skontaktowali się:

1.	właściciel działki 89, obręb Wysokie Koło	Zapytano o przyczyny wyznaczenia granic SJ w obecnej formie, a nie na całej działce. Wyjaśniono, że strefę SJ wyznaczono wyłącznie w granicach faktycznego zagospodarowania, przyjętych na podstawie klasoużytku. Pozostała część działki nie spełnia ustawowych kryteriów wyznaczenia OUZ, co uniemożliwia rozszerzenie funkcji mieszkaniowej. Poinformowano o możliwości złożenia wniosku do konsultowanego projektu planu ogólnego oraz o opcji wystąpienia z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy na dotychczasowych zasadach (do czasu uchwalenia planu).
2.	właściciel działki 634/1, obręb Zwola	Zapytano o przyczyny nieuwzględnienia wniosku złożonego w procedurze. Wyjaśniono brak możliwości wyznaczenia strefy SJ ze względu na ochronę gruntów rolnych klas I-III. Wskazano również na brak możliwości wyznaczenia OUZ z powodu braku bezpośredniego dostępu terenu do drogi publicznej. Poinformowano o możliwościach wyznaczenia stref alternatywnych (np. SR, SN) oraz o prawie do złożenia wniosku do konsultowanego projektu planu ogólnego.

3.	właściciel działek 28/4, 63/4, 64/7, obręb Wysokie Koło	<p>Dla działki nr 28/4 wyjaśniono, że możliwość powiększenia strefy SJ oraz obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ) jest uzależniona od dostępnego limitu powierzchni OUZ, jaki pozostaje do wykorzystania w skali całej gminy. Poinformowano o konieczności złożenia formalnego wniosku w tej sprawie.</p> <p>Dla działek nr 63/4 i 64/7 wyjaśniono przyczyny braku możliwości wyznaczenia strefy SJ oraz rozszerzenia obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ), wskazując na nadpodaż terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową (co wyklucza wyznaczenie nowej strefy SJ) oraz znaczną odległość od najbliższego obszaru uzupełnienia zabudowy jak również bliskość terenów kolejowych (co wyklucza poszerzenie OUZ).</p>
4.	właściciel działki 568, obręb Oleksów	<p>Potwierdzono, że decyzje WZ, które stały się ostateczne przed 31.12.2025, pozostają w mocy i zachowują ważność (chyba że sama decyzja zawierała termin wygaśnięcia). Poinformowano właściciela o braku możliwości wyznaczenia w planie ogólnym dla tej nieruchomości strefy SJ oraz obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ). Teren położony w odległości do 50 m od granicy pasa drogowego znajduje się jednocześnie w strefie ochronnej czynnych cmentarzy, dla których lokalizacja budynków mieszkalnych podlega ograniczeniom wynikającym z przepisów odrębnych.</p>
5.	właściciel działek 65, 26, 124, obręb Kolonia Markowola	<p>Dla działek 65 oraz 124 wyjaśniono brak możliwości wyznaczenia strefy SJ/SZ z uwagi na brak spełnienia warunku zwartej zabudowy w sąsiedztwie, co uniemożliwia wyznaczenie OUZ. Dla działki 26 wyjaśniono przyczyny braku wyznaczenia OUZ. Teren nie wpisuje się w ustawowe kryteria kontynuacji struktur osadniczych. Poinformowano o możliwości wnioskowania o strefy alternatywne (SR, SN) oraz o prawie do złożenia wniosku do konsultowanego projektu planu ogólnego lub wystąpienia o decyzję o warunkach zabudowy na dotychczasowych zasadach (do czasu wejścia w życie planu).</p>

6.	właściciel działek 24, 23/1, 87/5, obręb Wysokie Koło	<p>Dla działki nr 24 przedstawiono ryzyka inwestycyjne związane zarówno ze strefą SJ, jak i SZ. Wskazano, że już na tym etapie warto uwzględnić planowane zamierzenia inwestycyjne dotyczące nieruchomości. Poinformowano również o konieczności złożenia formalnego wniosku w przypadku rzeczywistej chęci zmiany strefy na SZ. Dla działki nr 23/1 wyjaśniono iż w celu objęcia tej nieruchomości strefą SJ konieczne jest złożenie formalnego wniosku w tej sprawie oraz zależne to jest od dostępnego limitu powierzchni OUZ, jaki pozostaje do wykorzystania w skali całej gminy.</p> <p>Dla działki nr 87/5 wyjaśniono przyczyny braku możliwości wyznaczenia strefy SJ oraz rozszerzenia obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ), wskazując na nadpodaż terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową (co wyklucza wyznaczenie nowej strefy SJ) oraz znaczną odległość od najbliższego obszaru uzupełnienia zabudowy (co wyklucza poszerzenie OUZ).</p>
7.	właściciel działek 451/3, 380/2, obręb Regów Stary	<p>Interesariuszowi udzielono wyjaśnień dotyczących formy składania wniosku w ramach konsultacji społecznych oraz sposobu jego prawidłowego wypełnienia.</p> <p>Dla działki nr 451/3 wyjaśniono brak możliwości wyznaczenia strefy SJ, wynikający z lokalizacji nieruchomości w strefie 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego, co uniemożliwia wyznaczenie obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ).</p> <p>Dla działki nr 380/2 wyjaśniono, że możliwość wyznaczenia strefy SJ jest uzależniona od możliwości poszerzenia na tej nieruchomości obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ) oraz od dostępnego limitu OUZ pozostającego do wykorzystania w skali całej gminy. Poinformowano również o konieczności złożenia formalnego wniosku w tej sprawie.</p>
8.	właściciel działek 456, obręb Oleksów; 60, obręb Sławczyn	<p>Dla działki 456 wyjaśniono przyczyny braku wyznaczenia OUZ a dla działki 60 wyjaśniono przyczyny braku możliwości poszerzenia OUZ (grunty rolne klas I-III poza buforem 50m od drogi publicznej). Poinformowano o możliwości wnioskowania o strefy alternatywne (SR, SP) oraz o prawie do złożenia wniosku do konsultowanego projektu planu ogólnego lub wystąpienia o decyzję o warunkach zabudowy na dotychczasowych zasadach (do czasu wejścia w życie planu).</p>
9.	właściciel działki 589, obręb Oleksów	<p>Właściciel zgłosił postulat wyznaczenia strefy SJ. Wyjaśniono, że ze względu na brak uprzedniego zgłoszenia terenu na etapie zbierania wniosków, nieruchomość nie została uwzględniona w projekcie stref zabudowy. Poinformowano o konieczności złożenia formalnego wniosku do konsultowanego projektu planu ogólnego w ramach obecnych konsultacji społecznych, co umożliwi merytoryczne rozpatrzenie postulatu przez organ.</p>

10.	właściciel działki 53/2, obręb Boguszówka	Wyjaśniono, że możliwość powiększenia strefy SJ oraz obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ) jest uzależniona od dostępnego limitu powierzchni OUZ, pozostającego do wykorzystania w skali całej gminy. Poinformowano o konieczności złożenia formalnego wniosku w tej sprawie. Zalecono również dołączenie do wniosku załącznika graficznego, który jednoznacznie wskaże, dla której części działki ma zostać wyznaczona strefa SZ.
11.	właściciel działek 1263, 1313/2, 1273, 1804, 1803, obręb Borek	Działka 1263: Postulat wyznaczenia strefy SJ. Poinformowano o konieczności złożenia formalnego wniosku, gdyż teren nie był zgłoszony na wcześniejszym etapie. Działka 1313/2: Postulat wydłużenia zasięgu strefy SJ. Wyjaśniono uwarunkowania i poinformowano o możliwości złożenia wniosku do projektu planu. Działka 1273: Wyjaśniono przyczyny wyznaczenia obecnej wielkości strefy (uwarunkowania merytoryczne/bilans). Poinformowano o prawie do złożenia wniosku. Działki 1804, 1803: Wyjaśniono powody wyznaczenia strefy SO (otwartej) – m.in. uwarunkowania odległość od infrastruktury/brak OUZ. Poinformowano o możliwości złożenia wniosku.
12.	właściciel działek 478, 135/2, 336/2, 464/2, 362/2, 369/2, obrzeb Regów Stary	Podczas dyżuru omówiono postulat właściciela dotyczący poszerzenia zasięgu strefy SJ na działce nr 478. W odniesieniu do działki nr 464/2 wyjaśniono, że istnieje możliwość wyznaczenia strefy SR (gospodarczej) jedynie na jej części położonej poza pasem 50 metrów od wału przeciwpowodziowego, natomiast dla pozostałych działek utrzymano przeznaczenie SO (strefa otwarta) ze względu na obowiązujące ograniczenia oraz ład przestrzenny. Poinformowano o możliwości złożenia wniosku do konsultowanego projektu planu ogólnego.

Zakończenie dyżuru projektanta nastąpiło o godz. 19:00.

Protokół sporządzono w 2 egzemplarzach, z przeznaczeniem:

1. dla wójta;
2. do dokumentacji planistycznej;

Protokół zawiera 4 ponumerowane strony.

Wrocław, 23.04.2026 r.

*Patrycja Grabca*

(podpis osoby sporządzającej protokół)