

PROTOKÓŁ

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

Protokół sporządzono w dniu 29.04.2026 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 (Dz.U. 2026 poz. 538) w dniu 29.04.2026 r. odbył się stacjonarny dyżur projektanta w ramach konsultacji społecznych **projektu planu ogólnego gminy Gniewoszków**.

Dyżur odbył się w Zespole Szkolno-Przedszkolnym w Gniewoszkowie i rozpoczął się o godz. **17:05**.

W dyżurze uczestniczyły:

- Pani Patrycja Graba – główna projektant,
- Pan Krzysztof Kapral – asystent projektanta,
- Pani Dominika Sobocińska – asystent projektanta,

z firmy LEMITOR Ochrona Środowiska Sp. z o.o.

Podczas dyżuru zapewniono trzy stanowiska obsługi interesariuszy, przy których możliwe było uzyskanie informacji dotyczących przeznaczenia nieruchomości w projekcie planu ogólnego oraz zasad jego sporządzania. Łącznie obsłużono dwudziestu interesariuszy.

Pani Patrycja Graba obsłużyła następujących interesariuszy:

1.	właściciel działek 609, 375, obręb Wólka Bochańska	Podczas dyżuru udzielono informacji o projektowanym przeznaczeniu, zwłaszcza dla działki 609 dla której wyznaczono strefę górnictwa SG. Interesariusz poinformował o fakcie, że obecna koncesja w przeciągu dwóch lat wygaśnie i chciałby zmienić przeznaczenie na SN. Poinformowano o możliwości złożenia wniosku do projektu aktu.
2.	właściciel działek 634/1, 770, 768/2, obręb Zwola	Pytanie 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 1263, 1273, 1313/2, 1803, 1804, obręb Borek	<p>Działka 1263: Postulat wyznaczenia strefy SJ. Poinformowano o konieczności złożenia formalnego wniosku, gdyż teren nie był zgłoszony na wcześniejszym etapie.</p> <p>Działka 1273: Wyjaśniono przyczyny wyznaczenia obecnej wielkości strefy (uwarunkowania merytoryczne/bilans). Poinformowano o prawie do złożenia wniosku.</p> <p>Działka 1313/2: Postulat wydłużenia zasięgu strefy SJ. Wyjaśniono uwarunkowania i poinformowano o możliwości złożenia wniosku do projektu planu.</p> <p>Działki 1804, 1803: Wyjaśniono powody wyznaczenia strefy SO (otwartej) – m.in. uwarunkowania odległość od infrastruktury/brak OUZ. Poinformowano o możliwości wnioskowania o strefy alternatywne (SN). Poinformowano o możliwości złożenia wniosku.</p>
4.	właściciel działek 146, obręb Gniewoszów; 567, obręb Oleksów	<p>Podczas dyżuru udzielono informacji o projektowanym przeznaczeniu i uwarunkowaniach, które determinowały wyznaczenie stref otwartych (na części działki 146 użytek leśny, na działce 567 strefa sanitarna wokół cmentarza). Interesariusza poinformowano o możliwości złożenia wniosku do projektu aktu.</p>
5.	właściciel działki 924 (nowa ewidencja z podziałem na /1, 2...), obręb Sarnów	<p>Interesariusz zapytał o przyczyny wyznaczenia obecnej granicy strefy SJ i OUZ, co zostało przeanalizowane na projekcie planu ogólnego gminy. Interesariusza poinformowano o możliwości złożenia wniosku do projektu aktu, w którym może wskazać konkretne postulaty zmian przeznaczenia dla omawianej działki (wydłużenie strefy SJ oraz SU na zapleczu).</p>
6.	właściciel działek 1/1, 378, obręb Gniewoszów	<p>Właściciel zgłosił postulat wyznaczenia strefy SJ. Wyjaśniono, że ze względu na brak uprzedniego zgłoszenia terenu na etapie zbierania wniosków, nieruchomości 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>

7.	właściciel działek 568, 101/3, 101/8, obręb Oleksów	<p>Działka 568. Przekazano szczegółową informację o projektowanym przeznaczeniu działki w Planie Ogólnym oraz odniesiono się do faktu posiadania przez właściciela siedmiu wydanych decyzji o warunkach zabudowy. Wyjaśniono, że ostateczne decyzje WZ zachowują swoją ważność.</p> <p>Działka 101/3. W trakcie konsultacji szczegółowo wyjaśniono różnice merytoryczne między strefą SJ, dopuszczającą budowę mieszkaniową jednorodzinną, a strefą SZ, przewidzianą dla zabudowy zagrodowej. Omówiono specyficzne ograniczenia wynikające z profilu funkcjonalnego każdej ze stref, w szczególności kwestie związane z dopuszczeniem produkcji rolnej.</p> <p>Działka 101/8. Podczas dyżuru omówiono postulat właściciela dotyczący rozszerzenia zasięgu strefy SJ do 50 metrów od krawędzi drogi. Poinformowano, że ewentualna zmiana zasięgu strefy wymaga złożenia formalnego wniosku do projektu planu.</p>
8.	właściciel działek 321, 322, 145/6, 145/2, obręb Wysokie Koło; 97, obręb Boguszówka	<p>Zapytanie o przyczyny nieuwzględnienia wniosku złożonego w procedurze. Wyjaśniono brak możliwości wyznaczenia OUZ z powodu braku bezpośredniego dostępu sąsiedztwa zwartej zabudowy. Poinformowano o prawie do złożenia wniosku do konsultowanego projektu planu ogólnego. Potwierdzono, że na działce 97 dopuszczono możliwość realizacji terenu elektrowni słonecznej.</p>

Pan Krzysztof Kapral obsłużył następujących interesariuszy:

9.	właściciel działki 28/4, 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>
10.	właściciel działki 89, obręb Wysokie Koło	<p>Wyjaśniono, że strefa SJ została wyznaczona wyłącznie w granicach faktycznego zagospodarowania, określonych na podstawie klasoużytków. W sąsiedztwie nie występuje obszar uzupełnienia zabudowy (OUZ), który umożliwiłby rozszerzenie tej strefy. Poinformowano również o możliwości wystąpienia z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy na dotychczasowych zasadach (do czasu uchwalenia planu).</p>

11.	właściciel działek 456, obręb Oleksów; 60, obręb Sławczyn	<p>Dla działki 456 wyjaśniono przyczyny braku wyznaczenia OUZ, a tym samym braku możliwości poszerzenia strefy SZ. Strefa SZ została wyznaczona wyłącznie w granicach faktycznego zagospodarowania, określonych na podstawie klasoużytków. Poinformowano o konieczności złożenia formalnego wniosku jeżeli na zapleczu interesariusz chciałby mieć strefę SP.</p> <p>Dla działki 60 wyjaśniono przyczyny braku możliwości poszerzenia OUZ (grunty rolne klas I-III poza buforem 50 m od drogi publicznej). Poinformowano o konieczności złożenia formalnego wniosku jeżeli na zapleczu działki ma zostać dodana strefa SR. Zalecono również dołączenie do wniosku załącznika graficznego, który jednoznacznie wskaże, dla której części działki ma zostać wyznaczona strefa SR.</p>
12.	właściciel działek 543/2, obręb Regów Stary; 117, obręb Regów Stary	<p>Podczas dyżuru udzielono informacji o projektowanym przeznaczeniu i możliwościach zagospodarowania wskazanych nieruchomości w ramach projektu Planu Ogólnego. Dla każdej z działek wskazano przypisaną strefę planistyczną oraz omówiono dopuszczalne w jej ramach funkcje. Omówiono bariery wpływające na potencjał budowlany (np. brak wyznaczenia OUZ, ochrona gruntów rolnych, bliskość wału przeciwpowodziowego).</p>
13.	właściciel działek 160, obręb Wólka Bachańska; 340, obręb Wólka Bachańska; 202, obręb Sławczyn	<p>Dla działek nr 160 i 340 wyjaśniono przyczyny braku możliwości wyznaczenia strefy SJ. W sąsiedztwie nie występuje obszar uzupełnienia zabudowy (OUZ), który umożliwiałby wyznaczenie strefy SJ. Poinformowano również o możliwości wystąpienia z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy na dotychczasowych zasadach (do czasu uchwalenia planu).</p> <p>Dla działki nr 202 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>
14.	właściciel działki 82/5, obręb Regów Stary	<p>Wyjaśniono przyczyny braku możliwości wyznaczenia strefy SJ/SZ, wynikające z braku możliwości rozszerzenia obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ) – w szczególności ze względu na występowanie gruntów rolnych klas I–III oraz brak bezpośredniego dostępu terenu do drogi publicznej. Zaproponowano wystąpienie o wydanie decyzji o warunkach zabudowy na dotychczasowych zasadach, do czasu wejścia w życie planu.</p>

Pani Dominika Sobocińska obsłużyła następujących interesariuszy:

15.	właściciel działki 755, 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.
16.	właściciel działek 49, 56, 25, 24, 1262, obręb Gniewoszków; 268, obręb Oleksów	Interesariuszowi udzielono wyjaśnień w zakresie statusu decyzji o warunkach zabudowy po uchwaleniu Planu Ogólnego. 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).
17.	właściciel działek 105/1, 157, obręb Regów Nowy; 296, 458/2, 459/2, 460/2, 461/2, 462/2, obręb Regów Stary; 136, 138, obręb Podmieście	Podczas dyżuru udzielono informacji o projektowanym przeznaczeniu i możliwościach zagospodarowania wskazanych nieruchomości w ramach projektu Planu Ogólnego. Dla każdej z działek wskazano przypisaną strefę planistyczną oraz omówiono dopuszczalne w jej ramach funkcje. Omówiono bariery wpływające na potencjał budowlany (np. brak wyznaczenia OUZ, ochrona gruntów rolnych, uwarunkowania fizjograficzne). Interesariusza poinformowano o możliwości złożenia zbiorczego wniosku do projektu aktu, w którym może wskazać konkretne postulaty zmian przeznaczenia dla omawianych działek.
18.	właściciel działek 575, 881, 589, obręb Gniewoszków; 103, obręb Regów Nowy; 177, obręb Wysokie Koło	Podczas dyżuru udzielono informacji o projektowanym przeznaczeniu i możliwościach zagospodarowania wskazanych nieruchomości w ramach projektu Planu Ogólnego. Dla każdej z działek wskazano przypisaną strefę planistyczną oraz omówiono dopuszczalne w jej ramach funkcje. Omówiono bariery wpływające na potencjał budowlany (np. brak wyznaczenia OUZ, ochrona gruntów rolnych, uwarunkowania fizjograficzne). Dla działki 103 wyjaśniono przyczyny wyznaczenia obecnej granicy strefy SJ i OUZ. Interesariusza poinformowano o możliwości złożenia zbiorczego wniosku do projektu aktu, w którym może wskazać konkretne postulaty zmian przeznaczenia dla omawianych działek.

19.	właściciel działek 102, 66, obręb Kolonia Markowola	Dla działki 66 wyjaśniono brak możliwości wyznaczenia strefy SJ/SZ z uwagi na brak spełnienia warunku zwartej zabudowy w sąsiedztwie, co uniemożliwia wyznaczenie OUZ. Dla działki 102 wyjaśniono przyczyny braku wyznaczenia granic strefy SZ oraz OUZ. Interesariusza poinformowano o możliwości złożenia wniosku do projektu aktu, w którym może wskazać konkretne postulaty zmian przeznaczenia dla omawianych działek.
20.	właściciel działek 32/8, obręb Wysokie Koło; 97, obręb Regów Nowy	Podczas dyżuru udzielono informacji o projektowanym przeznaczeniu i możliwościach zagospodarowania wskazanych nieruchomości w ramach projektu Planu Ogólnego. Interesariusza poinformowano o możliwości złożenia zbiorczego wniosku do projektu aktu, w którym może wskazać konkretne postulaty zmian przeznaczenia dla omawianych działek.

Protokół sporządzono w 2 egzemplarzach, z przeznaczeniem:

1. dla wójta;
2. do dokumentacji planistycznej;

Protokół zawiera 6 ponumerowanych stron.

Gniewoszów, 29.04.2026 r.

.....
Patrycja Graba
.....
(podpis osoby sporządzającej protokół)