

PROTOKÓŁ

ze spotkania otwartego poprzedzonego prezentacją projektu planu ogólnego gminy Warlubie

Protokół sporządzono w dniu 1 czerwca 2026 r., w Sali Wiejskiej w Warlubiu przy ul. Bąkowskiej 12 przez Beatę Nadolną - inspektora ds. planowania i zagospodarowania przestrzennego

Na podstawie art. 13i ust. 3 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2026 poz. 538) w dniu 1.06.2026 r. w godz. 16.00-19.00 przeprowadzono spotkanie otwarte poprzedzone prezentacją projektu planu ogólnego gminy Warlubie.

I. Termin i miejsce spotkania otwartego.

Spotkanie otwarte przeprowadzono w dniu 1 czerwca 2026 r. w godzinach od 16.00 do 19.00 w Sali Wiejskiej w Warlubiu przy ul. Bąkowskiej 12.

II. Przebieg spotkania

1. Projektantka przedstawiła założenia projektu planu wykorzystując projektor oraz mapy w wersji drukowanej, z których korzystano podczas spotkania. Interesariusze mogli uzyskać informacje na temat ustaleń planu ogólnego, zmian w procesie inwestycyjnym jakie wprowadza wejście w życie planu ogólnego. Omówiono możliwość uzyskiwania decyzji o warunkach zabudowy na terenach położonych w granicach obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ) oraz potrzebę sporządzenia planów miejscowych dla stref wielofunkcyjnych, które nie są objęte obszarami uzupełnienia zabudowy.

2. Interesariusze nr 1 i 2 pytali o sposób wyznaczania terenów pod zabudowę (stref SJ i SZ) oraz obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ). Interesariusz nr 1 zapytał dlaczego OUZ jest wyznaczony tylko na części działek nr 113, 123/1 i 123/3 w Bzowie. Pani Projektant wyjaśniła sposób wyznaczania obszarów uzupełnienia zabudowy oraz ograniczenia wynikające z rozszerzania tych obszarów na gruntach rolnych klasy I-III. Wymienione przez interesariusza działki znajdują się na gruntach rolnych klasy III w sąsiedztwie drogi powiatowej, dlatego OUZ można było ustalić w pasie do 50m od drogi.

3. Interesariusz nr 3 zwrócił się z prośbą o informację na temat ustaleń dla działki nr 1011/5 w Lipinkach. W planie ogólnym działka jest w strefie otwartej SO. Inwestor zadał pytanie o możliwość ustalenia strefy SJ dla opisanej działki. Projektant poinformował o możliwości złożenia uwagi oraz potrzebie przeanalizowania uwarunkowań i możliwości ustalenia strefy pod kątem zapotrzebowania na nowe tereny mieszkaniowe na terenie gminy.

4. Interesariusz nr 4 zapytał o ustalenia dla działek nr 336/2 i 430/2 w Warlubiu. Projektant poinformował o położeniu części działki nr 336/2 w strefie wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową SZ oraz o położeniu działki nr 430/2 w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ, a także o ustalonych dla stref wskaźnikach zabudowy.

5. Interesariusz nr 5 zapytał o możliwość ustalenia strefy SJ dla działki nr 147 w Bzowie. Projektant poinformował o braku możliwości ustalenia strefy SJ dla działki z uwagi na położenie poza terenami zabudowanymi.

6. Interesariusz nr 6 zapytał o możliwość rozszerzenia obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ) na działce nr 175 w Wielkim Komorsku. Projektant poinformował o możliwości złożenia uwagi oraz potrzebie przeanalizowania uwarunkowań i możliwości rozszerzenia obszaru pod kątem ograniczenia powierzchni powiększenia OUZ.

7. Interesariusz nr 7 zapytał o możliwość ustalenia strefy SJ na działkach nr 970/1 i 970/2 w Lipinkach. Zwrócił uwagę na obliczenia zawarte w uzasadnieniu do planu ogólnego, z których wynika, że jeszcze możliwe jest powiększenie terenów z zabudową mieszkaniową o 30 ha. Projektant poinformował o rezerwie terenu, która została zostawiona celem umożliwienia dodatkowych inwestycji w przyszłości, w tym m.in. wynikających ze zgłoszonych uwag do planu, oraz o możliwości złożenia uwagi oraz potrzebie przeanalizowania uwarunkowań i możliwości ustalenia strefy pod kątem zapotrzebowania na nowe tereny mieszkaniowe na terenie gminy.

8. Interesariusz nr 8 zapytał o ustalenia dla działek nr 56/9, 56/10 i 56/11 w miejscowości Krusze oraz dla działki nr 227 w miejscowości Bzowo. Projektant poinformował o położeniu działek nr 56/9-56/11 w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, co odpowiadało inwestorowi. Dla działki nr 227 ustalono strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową w miejscu istniejącego siedliska oraz strefy gospodarczej SP dla pozostałej części działki. Inwestor zapytał o możliwość zwiększenia strefy z zabudową zagrodową i zmiany przeznaczenia na strefę mieszkaniową lub usługową pozostałej części działki. Projektant poinformował o potrzebie przeanalizowania uwarunkowań i możliwości ustalenia strefy pod kątem zapotrzebowania na nowe tereny mieszkaniowe na terenie gminy.

9. Interesariusz nr 9 zapytał o ustalenia dla działki nr 116 w Bzowie. Projektant poinformował o położeniu działki w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ oraz części działki w obszarze uzupełnienia zabudowy. Przekazane informacje odpowiadały oczekiwaniom inwestora.

III. Ustalenia z dyskusji:

Wszyscy interesariusze, którzy byli zainteresowani wprowadzeniem zmian na swoich działkach zostali poinformowani o możliwości składania uwag do 18 czerwca 2026 r. na stosownym formularzu oraz o trybie ich rozpatrzenia.

Protokół zawiera 2 ponumerowane strony.

Warlubie, dnia 1 czerwca 2026 r.

INSPEKTOR
ds. planowania
i warunków przestrzennych
Beata Nadolna

.....
(podpis osoby sporządzającej protokół)