

## **PROTOKÓŁ**

### **z prowadzenia spotkania otwartego oraz dyżuru projektanta w ramach konsultacji społecznych dotyczących projektu planu ogólnego Gminy Książki.**

---

Protokół sporządzono 19 marca 2026 r w Urzędzie Gminy Książki przez podinspektora do spraw planowania przestrzennego Justynę Zielińską

Na podstawie art. 8i ust 1 pkt. 2 i art. 17 pkt 13 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) dnia **18 marca 2026 r.** w Gminnym Ośrodku w godzinach 15:15 – 16:30 prowadzono po godzinach pracy urzędu spotkanie otwarte w ramach przeprowadzanych konsultacji społecznych dotyczących projektu planu ogólnego Gminy Książki, w godzinach 16:30 – 18:00 prowadzono po godzinach pracy urzędu dyżur projektanta w ramach przeprowadzanych konsultacji społecznych dotyczących projektu planu ogólnego Gminy Książki.

W spotkaniu wzięli udział:

1. Krzysztof Zieliński – Wójt Gminy Książki
2. Danuta Rychlik – Zastępca Wójta Gminy Książki, Kierownik Referatu Gospodarki i Inwestycji
3. Justyna Zielińska – podinspektor ds. planowania przestrzennego
4. Łukasz Piskurewicz – projektant planu,
5. Zainteresowani zgodnie z listą obecności.

### **PRZEBIEG SPOTKANIA**

Spotkanie otwarte:

Spotkanie rozpoczął Wójt Gminy, witając mieszkańców oraz przedstawiając cel spotkania, którym było omówienie projektu planu ogólnego gminy w ramach trwających konsultacji społecznych. Wójt podkreślił znaczenie udziału mieszkańców w procedurze planistycznej oraz poinformował o możliwości składania uwag do projektu planu ogólnego.

W dalszej części spotkania urbanista szczegółowo przedstawił założenia reformy systemu planowania przestrzennego oraz charakter planu ogólnego jako nowego dokumentu planistycznego, który zastąpi dotychczasowe studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Wyjaśniono, że plan ogólny, w przeciwieństwie do studium, będzie aktem prawa miejscowego i stanie się dokumentem nadrzędnym dla miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz decyzji o warunkach zabudowy.

Wskazano, że zgodnie z obowiązującymi przepisami uchwalenie planu ogólnego jest obowiązkiem każdej gminy. Omówiono również harmonogram procedury planistycznej, podkreślając, że konsultacje społeczne stanowią ostatni etap przed przedstawieniem projektu Radzie Gminy do uchwalenia. Poinformowano mieszkańców, że uwagi do projektu planu ogólnego można składać do dnia 3 kwietnia.

Urbanista wyjaśnił, że plan ogólny jest dokumentem o uproszczonej formie w stosunku do dotychczasowego studium i opiera się przede wszystkim na cyfrowym rysunku planu. Dokument wykorzystuje trzynaście ustawowo określonych stref planistycznych, za pomocą których gmina zostaje podzielona na obszary o określonych funkcjach. Omówiono poszczególne strefy planistyczne, w tym strefy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej i zagrodowej, strefę usługową, gospodarczą, handlu wielkopowierzchniowego, produkcji rolniczej, infrastruktury technicznej, zieleni i rekreacji, komunikacyjną, a także strefę otwartą z zakazem zabudowy.

Szczególną uwagę poświęcono zagadnieniu bilansowania terenów mieszkaniowych, które jak wyjaśniono stanowi najbardziej restrykcyjny i jednocześnie najbardziej kontrowersyjny element reformy planowania przestrzennego. Urbanista wyjaśnił, że ustawodawca nałożył obowiązek bilansowania terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w oparciu o prognozy demograficzne Głównego Urzędu Statystycznego oraz wzory określone w rozporządzeniu wykonawczym do ustawy.

Omówiono szczegółowo mechanizm wyznaczania terenów mieszkaniowych. Wyjaśniono, że w pierwszej kolejności uwzględniane są tereny objęte obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego przewidującymi funkcje mieszkaniowe, następnie istniejąca zabudowa mieszkaniowa wraz z lukami w zabudowie oraz obszary uzupełnienia zabudowy wyznaczane zgodnie z rozporządzeniem. Podkreślono, że obszary uzupełnienia zabudowy wyznaczane są w oparciu o szczegółowy algorytm uwzględniający grupowanie określonych typów budynków według klasyfikacji środków trwałych. Wskazano, że obszar taki powstaje w przypadku występowania co najmniej pięciu budynków położonych w odległości nie większej niż 100 metrów od siebie, a pomiędzy nimi mogą zostać uwzględnione wolne przestrzenie stanowiące potencjalne luki w zabudowie.

Urbanista wyjaśnił również, że ustawodawca dopuścił możliwość korekty granic obszarów uzupełnienia zabudowy w granicach określonych rozporządzeniem, co ma na celu dostosowanie przebiegu granic do istniejących działek ewidencyjnych oraz wyeliminowanie sytuacji, w których tylko fragment nieruchomości znajdowałby się w obszarze umożliwiającym uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy. Wskazano, że w projekcie planu ogólnego wykorzystano maksymalny dopuszczalny zakres korekty przewidziany przepisami.

W dalszej części spotkania przedstawiono wyniki bilansu terenów mieszkaniowych dla Gminy Książki. Wyjaśniono, że zgodnie z prognozami GUS oraz wzorami określonymi w rozporządzeniu zapotrzebowanie gminy na nowe tereny mieszkaniowe jest niższe niż chłonność terenów już istniejących i wcześniej przeznaczonych pod zabudowę. Wskazano, że wyliczona chłonność terenów mieszkaniowych przekracza ustawowy próg 130% zapotrzebowania, co zgodnie z art. 13d ustawy uniemożliwia wyznaczanie nowych terenów mieszkaniowych na pozostałych obszarach gminy. Podkreślono, że ograniczenia te wynikają bezpośrednio z przepisów ustawy i nie stanowią samodzielnej decyzji gminy ani projektanta dokumentu.

Podczas spotkania szeroko omówiono również kwestie związane z prognozami demograficznymi GUS. Urbanista wskazał, że środowisko urbanistyczne dostrzega niedoskonałości i ograniczenia tych prognoz, jednak obowiązujące przepisy jednoznacznie nakazują korzystanie z danych pochodzących z publicznie dostępnych źródeł statystycznych, tj. danych Głównego Urzędu Statystycznego. Wyjaśniono, że sporządzanie własnych prognoz

demograficznych mogłoby zostać uznane za naruszenie przepisów i skutkować stwierdzeniem nieważności uchwały przez organ nadzoru.

W toku dyskusji mieszkańcy zadawali pytania dotyczące skutków wejścia w życie planu ogólnego dla decyzji o warunkach zabudowy. Wyjaśniono, że decyzje wydane na podstawie wniosków złożonych przed wejściem w życie nowych przepisów zachowują charakter bezterminowy, natomiast nowe decyzje będą obowiązywały przez okres pięciu lat. Omówiono również wpływ nowych przepisów na dalszy rozwój zabudowy oraz wskazano, że wraz z realizacją inwestycji na podstawie wydanych decyzji o warunkach zabudowy obszary uzupełnienia zabudowy będą w przyszłości ewoluowały i mogły podlegać dalszym zmianom przy kolejnych aktualizacjach planu ogólnego.

Urbanista zwrócił uwagę na malejącą elastyczność systemu planowania przestrzennego wynikającą z reformy. Wskazano, że dotychczas decyzje o warunkach zabudowy umożliwiały stosunkowo szybkie reagowanie na zmieniające się potrzeby inwestycyjne i sytuację rynkową, natomiast po wejściu w życie planów ogólnych możliwość realizacji nowych inwestycji poza obszarami uzupełnienia zabudowy będzie istotnie ograniczona. Omówiono również procedury związane z koniecznością zmiany planu ogólnego oraz późniejszego sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, wskazując na ich czasochłonność oraz wieloetapowy charakter.

Poruszono także temat ewentualnych zmian planu ogólnego w przyszłości. Wyjaśniono, że w przypadku zmian demograficznych lub migracyjnych możliwe będzie ponowne przeliczenie zapotrzebowania na tereny mieszkaniowe oraz aktualizacja dokumentu. Wskazano również na rolę strategii rozwoju gminy oraz modelu funkcjonalno-przestrzennego, który w przyszłości może stanowić podstawę do wykazania większego zapotrzebowania na nowe tereny inwestycyjne, pod warunkiem odpowiedniego udokumentowania takich potrzeb.

W trakcie spotkania mieszkańcy poruszali również kwestie związane z możliwością podziałów nieruchomości, ograniczeniami wynikającymi z położenia terenów w strefach otwartych, wpływem obszarów chronionych na możliwość zabudowy, a także problematyką ewentualnych roszczeń odszkodowawczych. Wyjaśniono, że zgodnie z obowiązującą ustawą plan ogólny nie wywołuje skutków odszkodowawczych.

Na zakończenie Wójt Gminy podziękował mieszkańcom za udział w spotkaniu oraz aktywne uczestnictwo w dyskusji. Podkreślił znaczenie świadomego udziału mieszkańców w procedurze planistycznej i zachęcił do dalszego składania uwag oraz uczestnictwa w kolejnych spotkaniach konsultacyjnych. Spotkanie zakończono po wyczerpaniu pytań uczestników.

#### Dyżur projektanta:

Po zakończeniu spotkania otwartego, w godzinach 16:30–18:00, przeprowadzono dyżur projektanta w ramach konsultacji społecznych dotyczących projektu planu ogólnego Gminy Książki.

Dyżur miał charakter indywidualnych konsultacji, podczas których zainteresowani mieszkańcy mogli uzyskać szczegółowe informacje dotyczące ustaleń projektu planu ogólnego w odniesieniu do konkretnych nieruchomości. Uczestnicy zwracali się do projektanta z pytaniami dotyczącymi przeznaczenia terenów, wyznaczonych stref planistycznych, obszarów

uzupełnienia zabudowy, możliwości realizacji inwestycji oraz skutków przyjętych rozwiązań planistycznych dla ich nieruchomości.

Projektant udzielał wyjaśnień w zakresie obowiązujących przepisów prawa, przyjętych rozwiązań projektowych oraz procedury sporządzania planu ogólnego. W przypadkach zgłaszania wątpliwości lub postulatów dotyczących projektu planu ogólnego informowano mieszkańców o przysługującym prawie do wnoszenia uwag do projektu dokumentu oraz, w miarę potrzeb, udzielano pomocy w zakresie prawidłowego sformułowania uwag kierowanych do Wójta Gminy Książki.

W trakcie dyżuru poruszano przede wszystkim zagadnienia związane z możliwością lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej, przebiegiem granic stref planistycznych, wyznaczeniem obszarów uzupełnienia zabudowy, ograniczeniami wynikającymi z przepisów szczególnych oraz wpływem projektowanych ustaleń planu ogólnego na sposób zagospodarowania poszczególnych nieruchomości.

Po udzieleniu odpowiedzi na wszystkie zgłoszone pytania dyżur projektanta zakończono.

Protokół sporządzono w 3 egzemplarzach z przeznaczeniem:

- 1) dla Wójta Gminy Książki,
- 2) do dokumentacji planistycznej,
- 3) do publicznego wglądu.

Książki, dnia 19 marca 2026 r.

- Załącznik - lista obecności spotkanie otwarte,
- Załącznik - lista obecności dyżur projektanta.

Podinspektor  
  
Justyna Zielińska

/ podpis osoby sporządzającej protokół /