



RAPORT PODSUMOWUJĄCY PRZEBIEG KONSULTACJI SPOŁECZNYCH PLANU OGÓŁEGO GMINY LUBIEWO

Opracowanie:

Urząd Gminy w Lubiewie
Referat Infrastruktury i Planowania Przestrzennego
Ewelina Nitka
Monika Ledzińska

Zatwierdził:

Wójt Gminy Lubiewo

**WOJCI
GMINY LUBIEWO**
mgr inż. Joanna Jastak

Lubiewo, 4 sierpnia 2026 r.

I. Podstawa prawna

Plan ogólny to podstawowy dokument planistyczny gminy i akt prawa, który określa zasady i kierunki rozwoju przestrzennego gminy. Podstawę prawną dla sporządzenia planu ogólnego gminy stanowi ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisy wykonawcze do ustawy.

Na podstawie art. 13i ust. 3 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.) w związku z art. 39 oraz 54 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2026 r., poz. 670 z późn. zm.) raz podjętej przez Radę Gminy Lubiewo uchwały Nr LXXIV/529/2024 z dnia 25 stycznia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Lubiewo Wójt Gminy Lubiewo zawiadomił o rozpoczęciu konsultacji społecznych do projektu planu ogólnego gminy Lubiewo wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 29 czerwca 2026 r. do 28 lipca 2026 r.

II. Formy zawiadomienia

Zgodnie z zapisami ustawy, art. 8h ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, informacje o sposobach, miejscach i terminach prowadzenia konsultacji społecznych Wójt Gminy Lubiewo ogłosił, nie później niż w dniu rozpoczęcia konsultacji społecznych:

- 1) przez publikację w prasie w rozumieniu art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 26 stycznia 1984 r. Prawo prasowe – „Tygodnik Tucholski”.
- 2) przez wywieszenie w widocznym miejscu na terenie objętym sporządzanym aktem planowania przestrzennego lub w siedzibie obsługującego go urzędu – poprzez wywieszenie obwieszczenia na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Lubiewo;
- 3) przez udostępnienie informacji na stronie internetowej obsługującego go urzędu - www.lubiewo.pl ,
- 4) w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Lubiewo – www.lubiewo.bip.net.pl;
- 5) w sposób zwyczajowo przyjęty w danej gminie – na tablicach ogłoszeń wszystkich sołectw na terenie gminy Lubiewo;
- 6) dodatkowo za pośrednictwem aplikacji BLISKO.

III. Termin i formy prowadzenia konsultacji

a) Zbieranie uwag w terminie od 29 czerwca 2026 r. do 28 lipca 2026 r.

Zgodnie z art. 8 g ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwagi do projektu dokumentu składać można do Wójty Gminy Lubiewo na piśmie utrwalonym w postaci papierowej lub elektronicznej:

- 1) za pomocą poczty na adres Urzędu Gminy Lubiewo ul. Hallera 9, 89-526 Lubiewo,
- 2) w formie elektronicznej na adres:
 - e-mail: ug@lubiewo.pl
 - e-Doręczeń: AE:PL-93680-38698-UUDBB-14
- 3) poprzez formularz zgłoszeniowy za pośrednictwem strony internetowej www.voxly.pl/lubiewo.

Formularz do składania uwag dostępny był w siedzibie Urzędu Gminy Lubiewo biuro nr 3, na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Gminy Lubiewo www.lubiewo.bip.net.pl oraz na stronie www.lubiewo.pl, a także na stronie internetowej Ministerstwa Rozwoju i Technologii.

- b) **Spotkanie otwarte, w dniu 09 lipca 2026 r. o godz. 17:00** w budynku Biblioteki - Centrum Kultury i Promocji Gminy Lubiewo, ul. Wincentego Witosa 1, 89-526 Lubiewo, sala konferencyjna – spotkanie poprzedzone prezentacją projektu planu ogólnego.
- c) **Punkt konsultacyjny, w dniu 10 lipca 2026 r. od godz. 15:30 do 17:30** w budynku Biblioteki - Centrum Kultury i Promocji Gminy Lubiewo, ul. Wincentego Witosa 1, 89-526 Lubiewo, sala konferencyjna.

Informacja o sposobie spełnienia wymogów zawartych w art. 8i ust. 6 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w przypadku przeprowadzenia spotkania otwartego za pomocą środków porozumiewania się na odległość, zapewniających jednoczesną transmisję obrazu i dźwięku, w sposób umożliwiający zadawanie pytań w formie zapisu tekstowego:

Konsultacje społeczne prowadzone były z zapewnieniem dostępu dla osób ze szczególnymi potrzebami w rozumieniu przepisów odrębnych, w trybie stacjonarnym bez użycia pomocy środków porozumiewania się na odległość.

IV. Formy udostępnienia

Zgodnie z art. 13i ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przed rozpoczęciem konsultacji społecznych w Biuletynie Informacji Publicznej (do czasu wejścia w życie ogólnopolskiego Rejestru Urbanistycznego) udostępnia się projekt planu ogólnego wraz z uzasadnieniem, prognozą oddziaływania na środowisko i wykazem wniosków, o którym mowa w art. 8k ust. 1 ustawy.

Mając powyższe na uwadze do 30 czerwca 2026 r. w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Lubiewo oraz na stronie podmiotowej www.lubiewo.pl Urzędu opublikowano:

- 1) Projekt planu ogólnego gminy Lubiewo (w formie danych przestrzennych) - (uwzględniający opinie i uzgodnienia organów),
- 2) Uzasadnienie do projektu planu ogólnego gminy Lubiewo (część graficzna i opisowa)
- 3) Prognoza oddziaływania na środowisko do projektu planu ogólnego gminy Lubiewo
- 4) Wykazy wniosków (od interesariuszy i od instytucji) - zawierające wnioski złożone w odpowiedzi na zawiadomienie przekazane do stosownych organów oraz w terminie określonym w stosownym obwieszczeniu Wójta Gminy Lubiewo jak i po tym terminie.

W ramach prowadzonych konsultacji społecznych istniała możliwość zapoznania się z projektem planu ogólnego oraz prognozą:

- w siedzibie Urzędu Gminy Lubiewo, ul. Hallera 9, 89-526 Lubiewo, w godzinach pracy Urzędu tj. poniedziałek, środa, czwartek i piątek 7.00-15.00, wtorek 7:30-15.30, biuro nr 3,
- w wersji elektronicznej na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Gminy Lubiewo oraz na stronie www.lubiewo.pl
- za pośrednictwem strony internetowej voxly.pl/lubiewo.

V. Spotkanie otwarte

Na podstawie art. 13i ust. 3 pkt 9 w związku z art. 8i ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w dniu 09 lipca 2026 r. przeprowadzono spotkanie otwarte w ramach prowadzonych konsultacji do projektu planu ogólnego gminy Lubiewo.

Spotkanie odbyło się w budynku Biblioteki - Centrum Kultury i Promocji Gminy Lubiewo, ul. Wincentego Witosa 1, 89-526 Lubiewo, sala konferencyjna i rozpoczęło o godz. 17.00.

Oprócz zainteresowanych (interesariuszy) w spotkaniu wzięli udział – Wójt Gminy Lubiewo, pracownicy Referatu Inwestycji i Planowania Przestrzennego Urzędu Gminy Lubiewo, radni Gminy Lubiewo oraz projektant planu ogólnego (urbanista) – zgodnie z listą obecności w spotkaniu uczestniczyło łącznie 23 osoby.

Spotkanie poprzedziła prezentacja projektu planu ogólnego.

Projekt planu przedstawiła mgr inż. arch. Agnieszka Kujath-Jaworska – urbanista.

Autorka w prezentacji nakreśliła problematykę planu ogólnego jako nowego aktu planowania przestrzennego, omówiła procedurę jego sporządzania, system zapisu planu jako danych przestrzennych, wyjaśniła pojęcia takie jak strefy planistyczne, zapotrzebowanie na nową zabudowę, chłonność terenów i obszar uzupełnienia zabudowy wraz z mechanizmem ich wyznaczania.

Ogólnie omówiono również wnioski złożone przez mieszkańców na etapie zawiadomienia o przystąpieniu do opracowania planu. W terminie złożono ich 79 szt., po terminie 31 szt. Poinformowano uczestników, że wnioski do planu nie zawsze mogły być rozstrzygnięte pozytywnie. Wynika to z obowiązujących przepisów prawa, które nakładają na gminę określone ograniczenia dotyczące sposobu zagospodarowania przestrzeni. Spośród złożonych wniosków 37 szt. uwzględniono, 14 szt. uwzględniono częściowo, a 28 szt. nie uwzględniono. Wskazano, że najczęstszą przyczyną nieuwzględnienia wniosków był fakt, że działki objęte wnioskiem stanowią grunty orne podlegające ochronie (RIIIa i RIIIB) oraz położone w zwartych kompleksach gruntów o wysokiej przydatności dla rolnictwa. Przywołano stanowisko Ministerstwa Rolnictwa i Rozwoju Wsi, które wskazuje konieczność ograniczenia zabudowy i jej rozpraszania na terenach wiejskich w celu ochrony gruntów rolnych. Podkreślono, że prezentowana wersja projektu planu jest wersją, która została już uzgodniona i zaopiniowana przez właściwe organy, a kolejność procedury planistycznej wynika z ustawy.

Na zakończenie prezentacji autorka przypominała w jakim terminie można składać uwagi dla planu – omówiła formy prowadzonych konsultacji wraz z prezentacją możliwości składania uwag za pomocą strony internetowej voxly.pl/lubiewo.

Po prezentacji zaproszono zebranych do zadawania pytań.

W dyskusji poruszono m.in. kwestie możliwości zmiany strefy wyznaczonej w planie ogólnym, zmiany planu ogólnego, wydawania decyzji o warunkach zabudowy po wejściu w życie planu ogólnego, zgodności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z planem ogólnym, a także samej zasadności reformy planowania przestrzennego.

Na pytania udzieliła odpowiedzi urbanistka.

Na zakończenie spotkania omówiono jeszcze kwestie związane z prawomocnymi decyzjami o warunkach zabudowy w kontekście wejścia w życie planu ogólnego i jego ustaleń.

Ze spotkania sporządzono protokół stanowiący załącznik do przedmiotowego raportu.

VI. Punkt konsultacyjny z udziałem projektanta

Na podstawie art. 13i ust. 3 pkt 9 w związku z art. 8i ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zorganizowano punkt konsultacyjny w ramach prowadzonych konsultacji do projektu planu ogólnego gminy Lubiewo.

Spotkanie odbyło się w dniu 10 lipca 2026 r. w sali konferencyjnej w budynku Biblioteki - Centrum Kultury i Promocji Gminy Lubiewo, ul. Wincentego Witosa 1, 89-526 Lubiewo. Działalność punktu

planowana była w godzinach od 15:30 do 17:30, jednak ze względu na duże zainteresowanie konsultacje zakończono około godziny 18:30. Obsłużono wszystkich zainteresowanych.

W trakcie dyżuru z indywidualnych konsultacji skorzystało 27 osób. Na pytania zainteresowanych odpowiadała projektant mgr inż. arch. Agnieszka Kujath-Jaworska – urbanista.

Punkt konsultacyjny prowadzony był w formule indywidualnej konsultacji - rozmowy, w trakcie której zainteresowani mogli zadawać pytania dotyczące przedmiotu konsultacji, w szczególności wybranych nieruchomości na terenie gminy Lubiewo. Przygotowano dedykowane stanowisko komputerowe, gdzie na bieżąco wyszukiwano w projekcie planu ogólnego działkę/teren, której dotyczyła konsultacja.

Głównymi zagadnieniami poruszonymi w trakcie dyżuru były zapytania:

- odnośnie stref ustalonych w projekcie dla wybranych działek – głównie w zakresie poszerzenia strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową SZ lub zmiany na wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ,
- dotyczące możliwości przeznaczenia na cele mieszkaniowe działek położonych w projekcie planu ogólnego w strefach otwartych SO,
- o wydane decyzje o ustaleniu warunków zabudowy w kontekście ustaleń planu ogólnego,
- rozszerzenia wyznaczonych obszarów uzupełnienia zabudowy.

Wszystkim zainteresowanym udzielono odpowiedzi i każdemu wskazano w jakiej formie może złożyć uwagę do planu, ze wskazaniem właściwego formularza do aktu planowania przestrzennego.

Z dyżuru sporządzono protokół stanowiący załącznik do przedmiotowego raportu.

VII. Składanie uwag za pośrednictwem platformy voxly.pl/lubiewo

Platforma VOXLY poprzez szybkie wyszukiwanie za pomocą numeru działki w łatwy sposób umożliwia zapoznanie się z ustaleniami projektu dla konkretnie wybranej działki, a następnie złożenie uwagi na gotowych formularzach zgodnych z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 13 listopada 2023 r. (Dz. U. z 2023 r. poz. 2509). Z tej formy składania uwag skorzystało 21 osób.

VIII. Geoankieta za pośrednictwem platformy voxly.pl/lubiewo.

Geoankiety stanowią popularne narzędzie pozyskiwania informacji o pożądanym przez mieszkańców i inwestorów kierunkach rozwoju przestrzennego gmin i regionów. Platforma VOXLY poprzez szybkie wyszukiwanie za pomocą numeru działki w łatwy sposób umożliwia zapoznanie się z ustaleniami projektu dla konkretnie wybranej działki. Interesariusze mogli odpowiadać na pytania, zaznaczając lub rysując obiekt, wskazać miejsce wykorzystując narzędzie do rysowania i wprowadzenia na ekranie odpowiedniego kształtu. Z geoankiety skorzystały 3 osoby. Wyniki ankiety pokazują, że opinie dotyczące obecnego zagospodarowania gminy są podzielone. Jednocześnie większość respondentów uważa, że proponowane strefy planistyczne nie w pełni odpowiadają potrzebom rozwojowym gminy. Wszyscy uczestnicy odpowiadający na pytanie o ochronę terenów zgodnie wskazali na potrzebę zachowania wybranych obszarów przed zabudową. Należy jednak podkreślić, że liczba udzielonych odpowiedzi była bardzo niewielka (od 1 do 3 odpowiedzi), dlatego wyniki mają charakter orientacyjny i nie mogą być traktowane jako reprezentatywne dla całej społeczności gminy.

IX. Zebrane uwagi

W dniach od 29 czerwca 2026 r. do 28 lipca 2026 r. zainteresowani mogli składać uwagi do projektu planu ogólnego gminy Lubiewo. Łącznie wpłynęły 203 pisma z uwagami dotyczącymi projektu, z czego jedną uwagę wycofano. Rozpatrzeniu podlegały 202 uwagi. Wykaz uwag stanowi załącznik do przedmiotowego protokołu.

X. Podsumowanie

W wyniku rozpatrzenia uwag:

- 31 uwzględniono,
- 166 nie uwzględniono
- 5 uwzględniono częściowo.

W zakresie przeznaczenia działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, poprzez wyznaczenie strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), najczęstszą przyczyną nieuwzględnienia uwag było niespełnienie przesłanek umożliwiających zmianę przeznaczenia terenu. Dotyczyło to w szczególności działek obejmujących grunty podlegające ochronie na mocy ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (grunty orne RIIIa i RIIIb i lasy), położonych w zwartych kompleksach gruntów o wysokiej przydatności rolniczej, w otwartych niezabudowanych przestrzeniach rolniczych i leśnych, na terenach cennych przyrodniczo w obszarach objętych formami ochrony przyrody lub położonych w znacznej odległości od dróg publicznych oraz istniejących sieci uzbrojenia technicznego. Powyższe stanowi okoliczność przemawiającą za zachowaniem dotychczasowego sposobu zagospodarowania terenu oraz ograniczaniem rozpraszania zabudowy. Dopuszczenie nowej zabudowy w tej lokalizacji mogłoby prowadzić do nieuzasadnionego rozwoju zabudowy, pozostającego w sprzeczności z zasadami ładu przestrzennego oraz racjonalnego gospodarowania przestrzenią.

Należy podkreślić, iż istotą zmiany przepisów było właśnie ograniczenie zabudowy gruntów rolnych i przeciwdziałanie rozpraszaniu zabudowy.

Plan ogólny gminy ma na celu przede wszystkim:

- zrationalizowanie planowania zagospodarowania przestrzennego gminy, poprzez ustalenie spójnych zasad rozwoju przestrzennego,
- ograniczenie rozprzestrzeniania się zabudowy rozproszonej, która generuje wysokie koszty infrastruktury i utrudnia zrównoważony rozwój,
- skierowanie ruchu budowlanego na tereny już przygotowane do zabudowy, czyli przede wszystkim obszary objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego (MPZP) tereny posiadające odpowiednią infrastrukturę techniczną i społeczną, obszary uzupełnienia zabudowy wyznaczone w planie ogólnym.

W praktyce plan ogólny ma wspierać bardziej uporządkowany rozwój gminy, lepsze wykorzystanie istniejącej infrastruktury oraz ograniczenie chaotycznej zabudowy na terenach dotychczas nieurbanizowanych.

Potwierdzeniem powyższego jest stanowisko Ministerstwa Rolnictwa i Rozwoju Wsi, które w swej opinii wskazało konieczność ograniczenia zabudowy i jej rozpraszania na terenach wiejskich w celu ochrony gruntów rolnych.

Ustawodawca w art. 13b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w sposób wyczerpujący określił katalog uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, które organ stanowiący obowiązany jest uwzględnić przy określaniu ustaleń planu ogólnego oraz zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową (art. 13b pkt 7 ww. ustawy). Przepis ten nie przewiduje przy tym żadnego mechanizmu gwarantującego uwzględnienie indywidualnych oczekiwań inwestycyjnych poszczególnych właścicieli nieruchomości. Ustalenia planu ogólnego są wypadkową ogólnej oceny uwarunkowań gminy jako całości, dokonywanej przez organ stanowiący w granicach przyznanego mu władztwa planistycznego, a nie sumą oczekiwań poszczególnych podmiotów odnoszących się do konkretnych działek. Wyznaczanie nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową opiera się na analizie dwóch podstawowych parametrów określonych w przepisach: zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonności terenów niezabudowanych. Wielkości te stanowią podstawę

bilansowania terenów przeznaczanych pod rozwój funkcji mieszkaniowej. Brak więc uzasadnienia dla wprowadzenia większej ilości stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Brak także możliwości wyznaczenia większej ilości obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ). Sposób wyznaczania OUZ nie jest uznaniowy, określają go przepisy rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r., poz. 729).

Ponadto nie uwzględniono uwag dotyczących wprowadzenia do uzasadnienia planu ogólnego dodatkowych wyjaśnień lub ustaleń. Powyższe wynika z art. 13a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który określa zakres planu ogólnego oraz wskazuje elementy stanowiące jego treść. Uzasadnienie nie jest elementem planu ogólnego ani nie zawiera jego ustaleń, wobec czego nie może być przedmiotem ustaleń planistycznych. W planie ogólnym określa się obligatoryjnie – strefy planistyczne oraz gminne standardy urbanistyczne, które obejmują: maksymalną wysokość zabudowy, maksymalną nadziemną intensywność zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. Ustawa określa również fakultatywne ustalenia planu. Mogą one obejmować gminne standardy dostępności do infrastruktury społecznej, obszary zabudowy śródmiejskiej (dot. miast) oraz obszary uzupełnienia zabudowy. Plan ogólny gminy jest aktem planowania przestrzennego w randze prawa miejscowego i jest sporządzany w formie danych przestrzennych. Dane przestrzenne stanowią załącznik do uchwały. Uzasadnienie planu ogólnego nie stanowi załącznika do uchwały w sprawie planu ogólnego, ani nie jest częścią aktu prawa miejscowego. Ma ono wyłącznie charakter informacyjny.

W wyniku uwzględnienia uwag wprowadzono zmiany w projekcie planu o charakterze porządkowym. Wprowadzone zmiany sprowadzały się do nieznacznego powiększenia wyznaczonych już stref (szczególnie z zakresie umożliwienia rozbudowy zabudowy zagrodowej), korekty obszaru uzupełnienia zabudowy. W kilku przypadkach uwzględnienie uwagi nie powodowało żadnych zmian bowiem uwaga była powieleniem wniosku, który został uwzględniony w projekcie.

Nie wprowadzono zmian w projekcie planu ogólnego, które miałyby wpływ na uzyskanie uzgodnienia, w tym dotyczące terenów położonych na obszarach objętych formami ochrony przyrody, terenów szczególnego zagrożenia powodzią, ochrony gruntów rolnych i leśnych. Wobec powyższego należy stwierdzić, że projekt planu nie będzie wymagał ponownienia uzgodnień z organami, o których mowa w art. 13i pkt. 5 lit. b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt może zostać przedłożony Radzie Gminy Lubiewo w celu uchwalenia.

ZAŁĄCZNIKI DO RAPORTU:

1. Protokół ze spotkania otwartego – 09.07.2026 r.
2. Protokół z punktu konsultacyjnego – 10.07.2026 r.
3. Wykaz uwag zgłoszonych w trakcie konsultacji społecznych.

