

RAPORT

PODSUMOWUJĄCY PRZEBIEG KONSULTACJI SPOŁECZNYCH

dotyczących projektu planu ogólnego gminy Zapolice

Raport sporządzono na podstawie z art. 8k ust 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.).

Konsultacje społeczne przeprowadzono na podstawie art. 13i pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.). Przedmiotem konsultacji społecznych był projekt planu ogólnego gminy Zapolice, zwanego dalej planem ogólnym. Procedurę sporządzenia przedmiotowego planu ogólnego zainicjowała Uchwała nr LXIV/464/24 Rady Gminy Zapolice z dnia 21 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Zapolice.

Ogłoszenie o konsultacjach

Wójt Gminy Zapolice, na podstawie art. 13i pkt 8 oraz zgodnie z art. 8h ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), ogłosił o rozpoczęciu konsultacji społecznych przez:

1. publikację ogłoszenia w **Dzienniku Łódzkim** (wydanie z dnia **13.10.2025 r.**), ogłoszenie ukazało się na **16** stronie;
2. wywieszenie ogłoszenia na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Zapolice;
3. udostępnienie w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Zapolice, w zakładce **<https://bip.zapolice.pl/?bip=2&cid=62&id=648>**;
4. udostępnienie informacji na stronie internetowej Urzędu Gminy Zapolice **https://www.zapolice.pl/asp/pl_start.asp?typ=13&menu=1&dzialy=1&artykul=1602&akcja=artykul**, w zakładce **Konsultacje społeczne projektu planu ogólnego gminy Zapolice**.

Ogłoszenie zawiera informacje o sposobach, miejscach i terminach prowadzenia konsultacji społecznych.

Termin i formy przeprowadzenia konsultacji społecznych

Konsultacje społeczne były prowadzone w terminie od 13 października 2025 r. do 12 listopada 2025 r. i obejmowały następujące formy:

- zbieranie uwag do projektu planu ogólnego i prognozy oddziaływania na środowisko w terminie od 13 października 2025 r. do 12 listopada 2025 r.,
- spotkanie otwarte poprzedzone prezentacją projektu planu ogólnego, które odbyło się w dniu 30 października 2025 r. w sali widowiskowej Gminnego Ośrodka Kultury i Sportu w Zapolicach ul. Główna 14, 98-161 Zapolice (tj. miejsce spełniające wymogi, o których jest mowa w art. 8h ust. 3 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) o godz. 16:00,
- ankietę, której formularz był dostępny pod adresem **<https://bip.zapolice.pl/?bip=2&cid=62&id=648>**, na stronie internetowej Urzędu

Gminy Zapolice pod adresem

https://www.zapolice.pl/asp/pl_start.asp?typ=13&menu=1&dzialy=1&artykul=1602&akcja=artykul, w zakładce **Konsultacje społeczne projektu planu ogólnego gminy Zapolice** oraz udostępniony w wersji papierowej w siedzibie Urzędu Gminy Zapolice, Plac Strażacki 5, 98-161 Zapolice, którą można było wypełnić w terminie od 13 października 2025 r. do 12 listopada 2025 r.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został udostępniony od dnia od 10 października 2025 r.:

- w siedzibie Urzędu Gminy Zapolice, Plac Strażacki 5, 98-161 Zapolice, w godzinach pracy urzędu tj. od 7:30 do 15:30,
- w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Zapolice dostępnej pod adresem <https://bip.zapolice.pl/?bip=1&cid=201&bsc=N>

Formularz, na którym należy składać uwagi był dostępny w siedzibie Urzędu Gminy Zapolice, Plac Strażacki 5, 98-161 Zapolice, zamieszczony w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Zapolice oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy Zapolice.

Przebieg konsultacji społecznych

W ramach przeprowadzonych konsultacji społecznych:

- w wyznaczonym terminie wpłynęło 91 uwag, których wykaz wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem stanowi załącznik do niniejszego raportu,
- odbyło się spotkanie otwarte poprzedzone prezentacją projektu planu przy udziale pracowników Urzędu Gminy Zapolice oraz przedstawicieli Instytutu Rozwoju Miast i Regionów, na które przybyło 13 interesariuszek i interesariuszy,
- w wyznaczonym terminie wpłynęły dwie ankiety.

Spotkanie otwarte

W spotkaniu udział wzięli:

- 1) ze strony Urzędu Gminy Zapolice – Janusz Parada – sekretarz gminy, Anna Wyglądacz – pracownica gminy ds. gospodarki przestrzennej, Jakub Majewski – pracownik gminy ds. gospodarki nieruchomościami;
- 2) ze strony Instytutu Rozwoju Miast i Regionów w Warszawie (będącego wykonawcą projektu planu ogólnego gminy Zapolice) specjaliści – Cezary Maliszewski i Zuzanna Kopeć;
- 3) 13 interesariuszek i interesariuszy.

Spotkanie otworzył sekretarz gminy witając zebranych i przedstawiając przedstawicieli Instytutu Rozwoju Miast i Regionów realizujących projekt planu ogólnego gminy Zapolice. Następnie przedstawił porządek spotkania, który miał przebieg następujący:

- 1) Omówienie procedury sporządzania projektu planu ogólnego oraz wyjaśnienie podstawowych pojęć związanych z planem ogólnym przez przedstawicieli Instytutu Rozwoju Miast i Regionów;
- 2) Prezentacja projektu planu ogólnego gminy Zapolice przez przedstawicieli Instytutu Rozwoju Miast i Regionów – wyjaśnienie przyczyn wyznaczenia stref planistycznych,

przyczyn i sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy oraz sposobu uwzględnienia uwarunkowań;

- 3) Zadawanie przez mieszkańców pytań dotyczących planu oraz dyskusja nad rozwiązaniami;
- 4) Indywidualne rozmowy z mieszkańcami umożliwiające zadanie pytań dotyczących ustaleń projektu planu dla konkretnych nieruchomości objętych projektem planu.

Spotkanie rozpoczęło od prezentacji, w której wyjaśniono następujące kwestie:

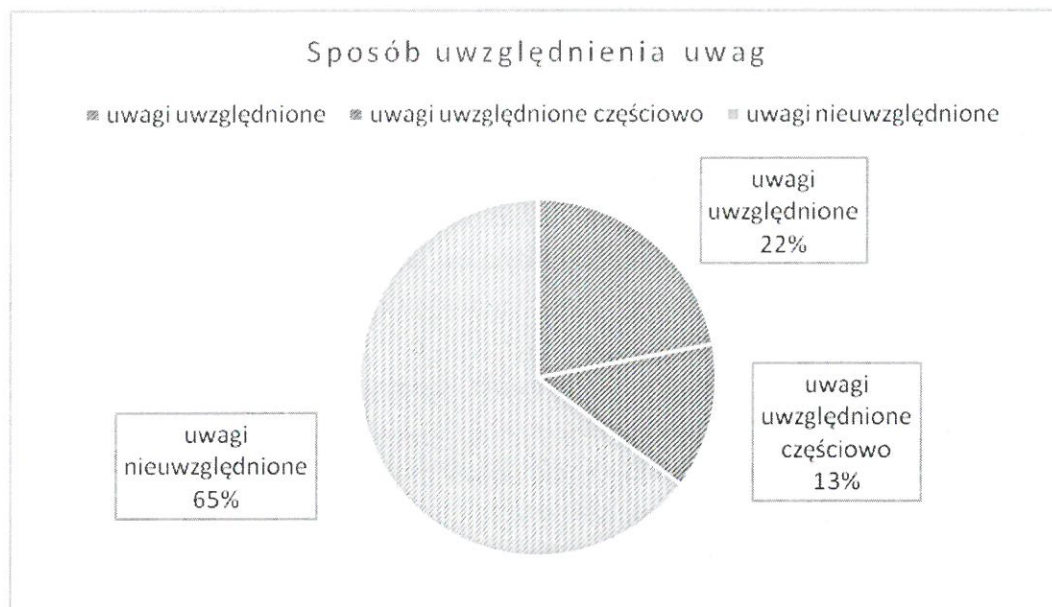
- cele reformy planowania przestrzennego,
- plan ogólny jako nowe narzędzie planistyczne – jego wpływ na decyzje o warunkach zabudowy, struktura (dane przestrzenne),
- zakres obligatoryjny (strefy planistyczne, profile funkcjonalne stref planistycznych, parametry zabudowy i zagospodarowania terenu) i fakultatywny (obszary uzupełnienia zabudowy, obszary zabudowy śródmiejskiej, gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej) planu ogólnego,
- gminny katalog stref planistycznych – podział na strefy planistyczne, profile podstawowe i dodatkowe,
- parametry zabudowy i zagospodarowania terenu obligatoryjnie i fakultatywnie określone w planie ogólnym,
- brak możliwości łączenia zabudowy mieszkaniowej z zagrodową,
- zasady wyznaczania stref wielofunkcyjnych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- sposób obliczenia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie,
- znaczenie oraz zasady wyznaczania obszarów uzupełnienia zabudowy,
- zasady rozszerzania granic obszarów uzupełnienia zabudowy na użytkach rolnych klas I-III,
- uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy Zapolice,
- ustalenia planu ogólnego gminy Zapolice.

Podczas części ogólnej spotkania w trakcie, której interesanci mogli zadawać na forum pytania oraz brać udział w dyskusji poruszono zagadnienia ogólne. Najwięcej pytań oraz poruszanych kwestii dotyczyło zasięgu obszaru uzupełnienia oraz stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną. W tej części szczegółowo omówiono procedurę wyznaczania obszarów uzupełnienia zabudowy wraz z wyjaśnieniem sposobu obliczania powierzchni ich rozszerzenia. Wskazano także przyczyny wskazywania obszarów uzupełnienia zabudowy lub ich ograniczania, ze względu na uwarunkowania. Wyjaśniono powiązanie obszaru uzupełnienia zabudowy z zasięgiem stref planistycznych (w szczególności stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, które stanowiły przedmiot większości zadawanych przez interesariuszki i interesariuszy pytań).

Po udzieleniu odpowiedzi na pytania ogólne, wykonawcy projektu prowadzili rozmowy indywidualne z zainteresowanymi mieszkańcami, którzy mogli zadawać pytania, które dotyczyły przede wszystkim wybranych nieruchomości. Podczas rozmów wyjaśniano przyczyny wyznaczenia stref planistycznych oraz obszaru uzupełnienia dla przedmiotowych nieruchomości.

Uwagi

Do projektu planu ogólnego gminy Zapolice złożono w wyznaczonym terminie 91 uwag, których propozycję rozpatrzenia i uzasadnienie zawiera wykaz uwag stanowiący załącznik do protokołu ze zbierania uwag zgłoszonych do planu ogólnego gminy Zapolice oraz prognozy oddziaływania na środowisko, który stanowi załącznik do niniejszego raportu. Propozycja rozpatrzenia zawiera 20 uwag uwzględnionych, 12 uwag uwzględnionych częściowo oraz 59 uwag nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Zapolice.



Większość uwag dotyczyła objęcia wnioskowanych działek strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, rzadziej zagrodową. Uwzględniono uwagi dot. objęcia terenów ww. strefami tam, gdzie jest to możliwe ze względu na występowanie obszaru uzupełnienia zabudowy w sąsiedztwie umożliwiające rozszerzenie stref wielofunkcyjnych oraz brak ograniczeń przestrzennych, w szczególności form ochrony przyrody, obszarów zagrożonych wystąpieniem powodzi, użytków rolnych klas I-III. W związku z art. 13d ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w przypadku terenów nieobjętych ustaleniami planów miejscowych, na których nie występuje istniejąca zabudowa o funkcji mieszkaniowej możliwość wyznaczania stref wielofunkcyjnych związana jest z obszarem uzupełnienia zabudowy. Jednakże rozszerzenie granic obszaru uzupełnienia jest ograniczone zgodnie z § 1 ust. 6 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). Powyższe znacznie ograniczyło możliwość uwzględniania uwag dot. objęcia działek strefami wielofunkcyjnymi.

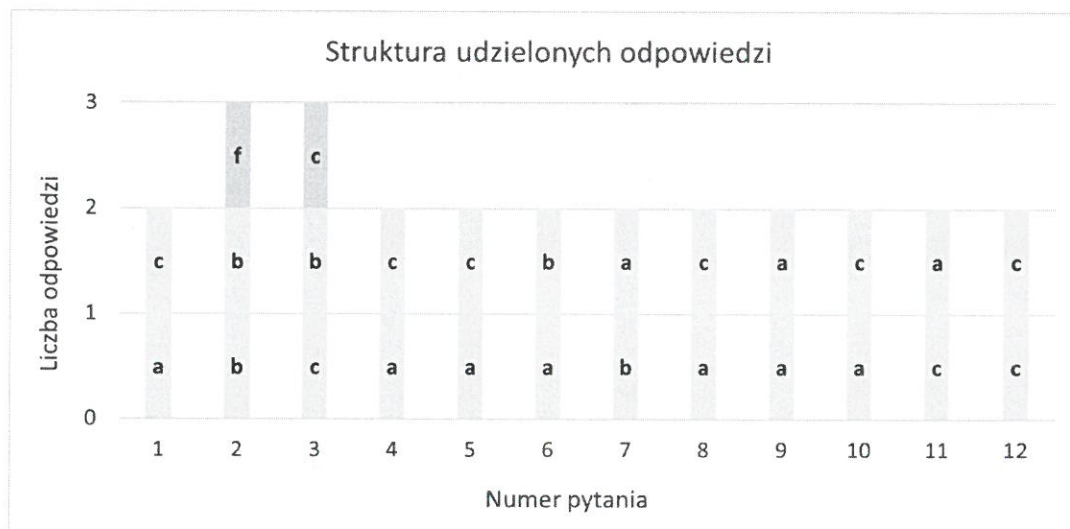
Ankiety

Ankieta zawierała pytania jednokrotnego wyboru z możliwością uzupełnienia udzielonej odpowiedzi. Pytania ankietowe to:

1. Proszę wskazać powiązanie z terenem objętym projektem planu ogólnego:
 - a. miejsce zamieszkania w gminie Zapolice
 - b. miejsce pracy w gminie Zapolice
 - c. inne:
2. Jakie kwestie powinny zostać rozwiązane za pomocą ustaleń planu ogólnego?
 - a. rozbudowa infrastruktury komunikacyjnej
 - b. rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
 - c. rozwój terenów usługowych
 - d. rozwój rolniczej przestrzeni produkcyjnej
 - e. ochrona terenów zieleni przed rozwojem zabudowy
 - f. ochrona obszarów zagrożenia powodzią przed rozwojem zabudowy
 - g. nie mam zdania
 - h. inne:
3. Jakich obiektów brakuje na terenie gminy?
 - a. handlowych
 - b. produkcyjnych
 - c. sportowych i rekreacyjnych
 - d. parków, skwerów
 - e. nie mam zdania lub żadne z powyższych
 - f. inne:
4. Czy zaprojektowane w planie ogólnym strefy otwarte są wystarczające dla potrzeb ochrony przyrody przed rozwojem zabudowy?
 - a. tak
 - b. nie
proszę o wskazanie miejsc, które należy objąć strefami otwartymi lub wymagają zwiększenia minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej:
 - c. nie mam zdania lub żadne z powyższych
5. Czy w planie ogólnym zaprojektowano wystarczającą ilość stref zieleni i rekreacji?
 - a. tak
 - b. nie
proszę o wskazanie miejsc, w których brakuje stref zieleni i rekreacji:
.....
 - c. nie mam zdania lub żadne z powyższych
6. Czy w planie ogólnym zaprojektowano wystarczającą ilość stref gospodarczych umożliwiających prowadzenie działalności produkcyjnej?
 - a. tak
 - b. nie
proszę o wskazanie miejsc, w których brakuje stref gospodarczych:
.....
 - c. nie mam zdania lub żadne z powyższych

7. Czy lasy powinny być chronione przez niewyznaczanie stref umożliwiających rozwój zabudowy w ich bezpośrednim sąsiedztwie?
- a. tak
 - b. nie
 - c. nie mam zdania lub żadne z powyższych
 - d. w inny sposób:
.....
8. Czy w planie ogólnym zaprojektowano wystarczającą ilość stref produkcji rolniczej?
- a. tak
 - b. nie
proszę o wskazanie miejsc, w których brakuje stref produkcji rolniczej:
.....
 - c. nie mam zdania lub żadne z powyższych
9. Czy którąś ze stref planistycznych należałoby objąć inną strefą?
- a. tak
proszę o wskazanie stref planistycznych wymagających zmiany przeznaczenia oraz propozycję zmiany:
.....
 - b. nie
 - c. nie mam zdania lub żadne z powyższych
10. Czy w którejś ze stref planistycznych należałoby usunąć profil funkcjonalny dodatkowy?
- a. tak
proszę o wskazanie strefy planistycznej wymagającej usunięcia profilu dodatkowego oraz nazwę profilu dodatkowego, który należy usunąć:
.....
 - b. nie
 - c. nie mam zdania lub żadne z powyższych
11. Czy w którejś ze stref planistycznych należałoby dodać profil funkcjonalny dodatkowy?
- a. tak
proszę o wskazanie strefy planistycznej wymagającej dodania profilu dodatkowego oraz nazwę profilu dodatkowego, który należy dodać:
.....
 - b. nie
 - c. nie mam zdania lub żadne z powyższych
12. Czy parametry zagospodarowania przestrzennego, w którejś ze stref planistycznych powinny zostać zmienione?
- a. tak
proszę o wskazanie strefy planistycznej wymagającej zmiany parametrów oraz propozycję nowych parametrów:
.....
 - b. nie
 - c. nie mam zdania lub żadne z powyższych

Udział w badaniu ankietowym wzięło 2 respondentów. Jeden z respondentów w pytaniach o nr 2 i 3 zaznaczył dwie odpowiedzi. Strukturę udzielonych odpowiedzi – jakich odpowiedzi, na które z pytań udzielono – przedstawia poniższy wykres.



Ponadto w pytaniach nr 1, 9, 10 i 11 respondenci uzupełnili tekstem własnym udzielone odpowiedzi. W pytaniu nr 1 jeden z respondentów wskazał, że powiązaniem z terenem objętym projektem planu jest *planowane osiedlenie się na terenie gminy Zapolice i posiadanie działki własnościowej*. W pytaniu nr 9 jeden z respondentów wskazał propozycję zmiany: *rozszerzyć strefę pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną o dodatkowe tereny objęte obecnie strefą otwartą*, natomiast drugi z respondentów w tym samym pytaniu wpisał: *zbyt duża powierzchnia stref otwartych*. W pytaniu nr 10 jeden z respondentów wskazał, że należałoby *ograniczyć możliwość rozwoju elektrowni wiatrowych i słonecznych na terenach strefy otwartej, zwłaszcza na terenach w niedalekiej odległości od zabudowań*. Z kolei w pytaniu nr 11 jeden z respondentów wskazał, że dla strefy zieleni i rekreacji należy dodać możliwość zabudowy lotniskowej.

Wnioski z konsultacji społecznych

Zagadnienia poruszane w trakcie trwania konsultacji społecznych, podczas spotkania otwartego oraz w składanych uwagach, dotyczyły przede wszystkim przeznaczania terenów na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Podczas spotkania otwartego wyjaśniono przybyłym jakimi zasadami i kryteriami kierowano się przy wyznaczaniu obszarów uzupełnienia zabudowy oraz stref wielofunkcyjnych, w szczególności z zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Po dyskusji ogólnej odpowiadano także na indywidualne pytania zainteresowanych dotyczące ustaleń w planie ogólnym dla konkretnych nieruchomości. Pytania te również były związane głównie z możliwością objęcia przedmiotowych działek strefami wielofunkcyjnymi z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz obszarem uzupełnienia zabudowy.

Uwagi w dużej mierze dotyczyły objęcia działek strefami wielofunkcyjnymi z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, rzadziej zagrodową. Uwzględniono uwagi, których uwzględnienie było możliwe ze względu na uwarunkowania terenu, którego uwaga dotyczyła, m. in. występowanie obszaru uzupełnienia zabudowy w sąsiedztwie umożliwiające

rozszerzenie stref wielofunkcyjnych, brak ograniczeń przestrzennych, w szczególności form ochrony przyrody, obszarów zagrożonych wystąpieniem powodzi, użytków rolnych klas I-III.

Załączniki

1. Protokół ze spotkania otwartego;
2. Protokół ze zbierania uwag oraz wykaz uwag;
3. Protokół z przeprowadzenia badania ankietowego.

Zapolice, dnia 17.11.2025 r.
(Miejscowość, data)

WÓJT
GMINY ZAPOLICE
W. Oleśczyk
mgr Witold Oleśczyk

.....
(podpis Wójta Gminy Zapolice)