

PROTOKÓŁ Z DYŻURU PROJEKTANTA
dotyczącego rozwiązań przyjętych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego wsi Niesulice i terenów przyległych

Protokół sporządzony w dniu 14 lipca 2026 r. w Skąpe

przez mgr inż. arch. kraj. Mateusz Jabłoński

W ramach konsultacji społecznych miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Niesulice i terenów przyległych na podstawie art. 8i ust. 1 pkt 5 i art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.) zorganizowano dyżur projektanta w dniu 14 lipca 2026 r. który odbył się o godzinie 15.00 – 16.00 w sali sesyjnej Urzędu Gminy Skąpe, Skąpe 65, 66-213 Skąpe. Zainteresowani mogli się również połączyć z projektantem telefonicznie pod numerem 517-623-018.

W wyznaczonym terminie dyżur pełniła mgr inż. arch. Joanna Grocholewska – urbanistka i projektantka planu.

Na spotkaniu pojawiło się troje interesariuszy.

W spotkaniu uczestniczyli również przedstawiciele gminy: Zbigniew Woch (Wójt gminy Skąpe), Dorota Kuriata i Emilia Hanebauer oraz asystent projektanta Mateusz Jabłoński. Po krótkim wstępie interesariusze mogli przedstawić pytania dotyczące projektu planu.

Uczestnicy dyżuru projektanta:

1)

Poruszone zagadnienia:

- Zainteresowany składał wniosek o zmianę dotychczas obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie ustaleń dla działki o numerze ewidencyjnym 913 w Niesulicach, umożliwiającą powstanie w jej granicach zabudowy mieszkaniowej oraz zabudowy letniskowej. Dlaczego projekt planu nie dokonał zmiany przeznaczenia i utrzymana została funkcja usług sportu i rekreacji.

Wyjaśniono iż projekt planu przenosi zapisy dotychczasowo obowiązującego planu, ponieważ plan przeznaczał znaczne powierzchnie terenu pod zabudowę mieszkaniową oraz letniskową, które wciąż nie zostały skonsumowane, nie uznaje się za zasadne wyznaczanie nowych terenów o takim przeznaczeniu. Ponadto tworząc dotychczasowy plan starano się zapewnić odpowiedni dostęp do usług oraz terenów rekreacyjnych obecnym oraz przyszłym mieszkańcom i użytkownikom, rezerwując odpowiednie tereny przeznaczone pod usługi oraz usługi sportu i rekreacji.

- Prośba o wyjaśnienie dlaczego teren usług sportu i rekreacji wyznaczony został na gruntach będących własnością prywatną, nie zaś na terenach należących do gminy.

Projektant wyjaśnił iż wynika to z przeniesienia wcześniejszych zapisów, pracownicy gminy zauważyli iż przeznaczenie tego terenu zostało ustalone w czasie, gdy teren był własnością Skarbu Państwa w zarządzie Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa, a nabywca nabył go już w momencie obowiązywania obecnego przeznaczenia. Ponadto gmina planowała

przeznaczenie znacznych obszarów pod usługi sportu i rekreacji w zachodniej części miejscowości jednak na etapie opiniowania i uzgodnień Nadleśnictwo w Świebodzinie poinformowało, iż planuje przeklasyfikowanie całości terenu na użytek leśny co wyklucza możliwość lokalizowania w jego zakresie usług.

Petenta zapewniono, iż jego uwaga zostanie przeanalizowana. Wójt zauważył, że nawet jeśli w ramach trwającej procedury przeznaczenie terenu nie zostanie zmienione to jeśli w wyniku dalszego rozwoju miejscowości stwierdzone zostanie, iż teren usług sportu i rekreacji nie jest potrzebny w tej części miejscowości to plan może zostać zmieniony również później, lub nowe tereny usług sportu i rekreacji mogą zostać wyznaczone zostaną gruntach innych, w tym będących własnością gminy.

2)

Poruszone zagadnienia:

- Petenci wnoszą o zmianę przeznaczenia działki nr 13 w Niesulicach, która dotychczas w znacznej części przeznaczona była pod teren usług sportu i rekreacji na teren dopuszczający zabudowę. Działka nr 13 odziedziczona została po rodzicach, Pani poniosła koszty związane z uzbrojeniem terenu i nie zdawała sobie sprawy, iż jest on przeznaczony wyłącznie pod funkcje rekreacyjne. Najwłaściwszą funkcją dla tego terenu była by zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, co umożliwiło by budowę dwóch domów, lub bliźniaka dla członków rodziny. Jeśli przeznaczenie takie okaże się niemożliwe, zadowalającym będzie również funkcja zabudowy letniskowej.

Projektant poinformowała, iż wcześniej nie zgłaszano wniosków i uwag dotyczących zmiany przeznaczenia terenu względem wcześniejszej uchwały dlatego plan przenosił dotychczasowe zapisy. W północnej części działki pod realizacją zabudowy mieszkaniowej lub letniskowej jest utrudnione ze względu na brak możliwości wytyczenia drogi dojazdowej do tej części, co utrudnia podział działki. Z kolei zapisy planu dopuszczają powstanie tylko jednego budynku mieszkalnego w ramach działki uniemożliwiają lokalizację nowych zabudowań mieszkalnych bez podziału działki.

Uwaga zostanie przeanalizowana a przeznaczenie terenu zweryfikowane. Ze swojej strony Wójt gminy zaznaczył, iż gmina nastawiona jest na stałych mieszkańców, dlatego funkcja mieszkaniowa jest według niego bardziej wskazana, co sprzyja tworzeniu się społeczności i zachowaniu mieszkańców. Wyznaczanie kolejnych terenów zabudowy letniskowej jest jego zdaniem niewskazane.

3) BRAK KOLEJNYCH INTERESARIUSZY

Poruszone zagadnienia: **BRAK**



PODPIS ZAUFANY
MATEUSZ MARIA
JABŁOŃSKI
28.07.2026 12:42:32 GMT+0200
Dokument podpisany elektronicznie
podpisem zaufanym

.....
(podpis osoby sporządzającej protokół)

Signature Not Verified

Dokument podpisany przez Zbigniew
Woch

Data: 2026.07.28 14:42:31 CEST

.....
(podpis Wójta)