

PROTOKÓŁ

z dyżuru projektanta w dniu 14 maja 2026 r. przeprowadzonego w ramach konsultacji społecznych projektu planu ogólnego miasta Lubartów wraz z prognozą oddziaływania na środowisko

Protokół sporządzony w dniu 14 maja 2026 r. w Urzędzie Miasta Lubartów przez Andrzeja Strzeleckiego p.o. Zastępcy Naczelnika Wydziału Nieruchomości, Planowania Przestrzennego i Rolnictwa Urzędu Miasta Lubartów.

Na podstawie art. 13i ust.3 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) w dniu 14 maja 2026 r. w ramach konsultacji społecznych projektu planu ogólnego miasta Lubartów wraz z prognozą oddziaływania na środowisko przeprowadzono dodatkowy dyżur projektanta.

Projekt aktu planowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był udostępniony w trakcie wydarzenia, od godziny 17:00, po godzinach pracy (Urzędu) w siedzibie Urzędu Miasta Lubartów, ul. Jana Pawła II 12 w Lubartowie, prowadzonego przez projektanta planu (w miejscu przystosowanym do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami).

W wyniku przeprowadzonych konsultacji społecznych dotyczących projektu planu ogólnego miasta Lubartów wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w wyznaczonym terminie dyżuru, byli obecni pracownicy Urzędu Miasta Lubartów, projektant planu oraz interesariusze – zgodnie z załączoną listą obecności.

P. Rafał Kołtyś – projektant planu ogólnego

Dzień dobry Państwu, witamy na dyżurze projektanta. Przedmiotem dzisiejszego spotkania są konsultacje społeczne planu ogólnego miasta Lubartów. Plan ten jest sporządzany w granicach administracyjnych miasta. Plan ogólny zawiera strefy planistyczne, które określają w profilu podstawowym oraz uzupełniającym określone funkcje planistyczne. Myślę, że możemy przejść do konkretnych pytań, żebyśmy porozmawiali konkretnie o konkretnych miejscach.

P. Zdzisław Szczepaniak

Interesują mnie działki nr 163, 164, 165 (Nadrzeczna) – o powierzchni półtora hektara.

P. Rafał Kołtyś

Jeżeli chodzi o te działki, które Pan wskazał, mieszczą się one w strefie zieleni i rekreacji oznaczonej symbolem „4SN”. W ramach tej strefy przewiduje się tereny zieleni urządzonej, tereny plaży, tereny wód, tereny komunikacji, tereny ogrodów działkowych, tereny infrastruktury technicznej, a w profilu uzupełniającym także tereny usług sportu i rekreacji, tereny zieleni naturalnej. Tyle tylko, że tak jak wspominałem na spotkaniu konsultacyjnym, bo była podnoszona ta kwestia, na etapie uzgodnień i opinii, dla tej strefy ustalone były dodatkowo parametry zabudowy.

P. Zdzisław Szczepaniak

Ja chcę tam postawić zadaszenie turystyczne pod spływy kajakowe. Dodam, że działka nr 163 ma 30 ary, gdzie połowa tej działki, na której chcę postawić wiatę jest zasypana gruzem, bo tu był wybierany piach za Niemców. Wobec czego, zadaszenie turystyczne nie ma wpływu na grunty rolne, bo tam jest szósta klasa. Od 25 lat już miało się coś zmienić. Ja wtedy tak wybuchałem, ale mnie to interesuje, jak Pan powiedział, w drodze wyjątku. Co to ma znaczyć w drodze wyjątku?

P. Rafał Kołtyś

W drodze wyjątku, staraliśmy się na etapie tworzenia dokumentu uwzględniać maksymalnie dużo wniosków, jakie Państwo złożyli.

P. Zdzisław Szczepaniak

Ja złożyłem.

P. Rafał Kołtyś

Pan złożył wniosek, który pierwotnie został rozpatrzony pozytywnie. Na etapie przygotowania projektu do uzgodnień wprowadzono parametry dla zabudowy, bo Pan chciał wiatę. Określono parametry związane z wysokością obiektu, powierzchnią biologicznie czynną, intensywnością oraz powierzchnią zabudowy. Natomiast w wyniku negatywnego stanowiska RZGW, czyli zarządcy Wód Polskich w zakresie parametrów kształtowania zabudowy w ramach tych stref SN znajdujących się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią. Ustawodawca określił, że RZGW jest organem uzgadniającym plan ogólny. Wobec czego, plan wymaga korekty do czasu, aż uzyska pozytywne uzgodnienie.

P. Zdzisław Szczepaniak

Negatywnie, tak?

P. Rafał Kołtyś

Tak, RZGW.

P. Zdzisław Szczepaniak

Ja mam prawo wodne, bo mam pozwolenie na tę wiatę.

P. Rafał Kołtyś

No to jeżeli ma Pan pozwolenie na wiatę, to czemu Pan jej nie realizuje?

P. Zdzisław Szczepaniak

No, ja złożyłem tutaj ze 3 lata temu, później tam w pałacu, ale przyszło odmownie.

P. Rafał Kołtyś

Pozwolenie? Od kogo?

P. Zdzisław Szczepaniak

Od Wód Polskich w Zamościu. Chce Pan przeczytać?

P. Rafał Kołtyś

Niech Pan pokaże, bo jest już któraś osoba z kolei w trakcie tych konsultacji, które mówią o RZGW. Dostał Pan pozwolenie wodno-prawne. Więc to na razie ma Pan jeden z dokumentów, który byłby niezbędny do uzyskania być może pozwolenia na budowę. Pozwolenie na budowę nie wydaje Urząd Miasta, tylko Starostwo Powiatowe w Lubartowie. Więc my tutaj na ten moment rozmawiamy o planie ogólnym, który ma być wiążący przy tworzeniu zmian planu miejscowego w przypadku miasta Lubartowa. Na ten moment, RZGW w Lublinie dało negatywne uzgodnienie w zakresie możliwości lokalizacji jakichkolwiek obiektów w dolinie Wieprza, co nie tylko Pana dotyczyło, ale także wszystkich stref zieleni i rekreacji, jakie wyznaczaliśmy w planie ogólnym w dolinie Wieprza.

P. Zdzisław Szczepaniak

No to dlaczego tam jest pięć gospodarstw?

P. Rafał Kołtyś

Nie odnoszę się do stanu istniejącego gospodarstw, bo też staraliśmy się w planie ogólnym je uwzględnić. RZGW miał uwagi do tych istniejących gospodarstw w taki sposób, że kazało albo je usunąć w całości planistycznie, albo ograniczyć te strefy w taki sposób, żeby zasięgiem i parametrami zawrzeć się w stanie istniejącym. Czyli ci właściciele nie mieliby możliwości rozbudowy, nadbudowy istniejących gospodarstw rolnych. A w przypadku planowanych terenów przemysłowych kazali się nawet wycofać względem obowiązującego planu.

P. Zdzisław Szczepaniak

Nic z tego nie rozumiem. Niech Pan mi powie w takiej sytuacji, czy przeszkadza Panu wiata miasta, ta co stoi?

P. Rafał Kołtyś

Nie my jesteśmy adresatem Pana nerwów, bo my staraliśmy się uwzględnić pana wniosek. Natomiast organ, który uzgadniał dokument planu ogólnego ma zupełnie inne stanowisko, nakazując usuwać wyznaczone tereny pod zabudowę w dolinie rzecznej.

P. Zdzisław Szczepaniak

Pan reprezentuje tych ludzi, co tam to pozwalali.

P. Rafał Kołtyś

Ja reprezentuję miasto.

P. Zdzisław Szczepaniak

No to jak, będzie coś z tego, coś zrobicie?

P. Rafał Kołtyś

Ja Panu odpowiedziałem już dawno, że próbowaliśmy to uwzględnić. Natomiast organ, który uzgadnia ten dokument z siedzibą w Lublinie zakwestionował nam te parametry i wykluczył możliwości lokalizacji zabudowy w dolinie Wieprza.

P. Zdzisław Szczepaniak

Odwóływaliście się?

P. Rafał Kołtyś

Musieliśmy ponownie uzgadniać z instytucją. Wie Pan, moglibyśmy wejść na ścieżkę wojenną z instytucją, która uzgadnia plany. I nasz plan ogólny by stanął w miejscu.

P. Zdzisław Szczepaniak

Łączna może rozwijać się przy Wieprzu. Proszę jechać zobaczyć, co tam się robi.

P. Rafał Kołtyś

Wie Pan, każda gmina ma inne uwarunkowania i mają czasami sytuację taką, że udało się coś uzgodnić kiedyś i na tym bazują, a chwilę później instytucja zmienia stanowisko.

P. Zdzisław Szczepaniak

Ja chcę zrobić coś pięknego, coś ładnego, to postawię tam na kołach – wóz Drzymały się wraca, czy co? W jakich czasach my żyjemy, tego nie mogę pojąć – 25 lat się ciągnie, i ciągnie. Jest dojazd z drogi lokalnej i aż się prosi, żeby tam to zrobić. No jak ludzie mają być patriotami, niech mi Pan powie.

P. Rafał Kołtyś

Wszystko to, co mogliśmy z procesu konsultacji z instytucjami wyciągnąć, to wyciągnęliśmy i Panu przekazaliśmy, że staraliśmy się uwzględnić nie tylko Pana, ale też inne inwestycje, co spotkało się z oporem instytucji, która odpowiada za obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

P. Zdzisław Szczepaniak

Wiem, że nic z tego nie będzie, a jeszcze Pan mówił, „w drodze wyjątku”...

P. Rafał Kołtyś

W przestrzeni prawnej zdarzają się tzw. wyjątki, najczęściej na terenach, gdzie nie ma planów miejscowych. Nierzadko, w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, zdarza się w drodze wyjątku, że właściciele nieruchomości w drodze wyjątku dostają odstępstwa przy decyzji administracyjnej. Dostają, tak jak Pan, pozwolenie wodno-prawne, że może zlokalizować budynek w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, tylko musi spełnić pewne warunki. I to tu miałem na myśli „w drodze wyjątku”. W przypadku Lubartowa jest inna sytuacja. Przy sporządzaniu planu miejscowego te wyjątki nagle są kasowane. Jeżeli ktoś nie zrobił, no to nie ma. A ten, co zrobił, no to funkcjonuje. I wchodzi plan miejscowy i ta sama instytucja, która wcześniej dawała odstępstwa, przy planie miejscowym mówi, że nie ma odstępstw. Stosujemy prawo wodne w taki sposób, że wykluczamy zabudowę w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią. I koniec rozmowy. Takie sytuacje już badaliśmy w Lubartowie, gdzie na etapie studium była możliwość, ale przy zmianie planu ta sama instytucja, lecz może inny oddział mówi – Nie!

P. Anna Gryta

Czy Pan ma jakieś możliwości odwoławcze omijające Urząd Miasta?

P. Rafał Kołtyś

Nie. Ja wykonuję działania zlecone przez Burmistrza, więc jeżeli coś miałoby się odbyć, to musiałby Pan Burmistrz tak naprawdę zawiesić pracę nad planem ogólnym i wejść na „drogę wojenną” z RZGW. Tylko obawiam się, że jest to „ślepa” droga, bo te same sytuacje mają wszystkie gminy po kolei przy sporządzaniu planów ogólnych.

P. Anna Gryta

Czy któraś gmina ma Pan wiedzę, czy któraś gmina przeszła taką drogę? Czy oni odwoływali się do...

P. Rafał Kołtyś

Wie pani, do RZGW – nie. Natomiast w mojej działalności zawodowej, odwoływaliśmy się w przypadku Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska do Generalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska. Trwało to 2,5 roku, bo instytucja wyższego szczebla z jakichś powodów pomimo monitu nie odpowiadała. W końcu instytucja ta odpowiedziała, że podtrzymuje stanowisko szczebla regionalnego. Koniec rozmowy. Wchodzenie na ścieżkę sądową, może spowodować, że będzie to trwało latami.

P. Anna Gryta

Teoretyzujmy trochę, bo ja nie znam sprawy dokładnie. Czy jest jakaś możliwość zmiany planów zabudowy, czy o co on tam walczy, żeby jednak dostać takie pozwolenia? Nie wiem, dom na balach, jakieś budownictwo zalewowe?

P. Rafał Kołtyś

W mojej ocenie patrząc po definicjach, jakie zostały wprowadzone do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jeżeli mówimy o takich pojęciach jak „wysokość zabudowy”, „powierzchnia biologicznie czynna”, ustawodawca dookreślił ich pojęcia. I tak jak wcześniej było interpretowane, że przez zabudowę definiowaliśmy budynki w planach miejscowych, w tej chwili ustawodawca wprowadził, że wysokość zabudowy odnosi się także do obiektów budowlanych, które niekoniecznie muszą być zabudową w pojęciu logicznym. Przepisy idą w drugą stronę, że jeżeli coś jest objęte zakazem zabudowy, to nie ma odstępstw.

P. Anna Gryta

Nie chodzi mi o łamanie prawa.

P. Rafał Kołtyś

Pan próbuje różnymi metodami osiągnąć cel, który niezależny jest od Urzędu Miasta. Miasto Lubartów posiada plan miejscowy, obowiązujący od 2006 roku – adresatem jest w tej chwili Starostwo Powiatowe. Jeżeli ono blokuje, to ma jakieś powody, że blokuje możliwość postawienia tej wiaty na te kajaki.

P. Anna Gryta

Rozumiem. Powiem Panu, że trochę współczuje, bo ciężko się rozmawia z laikami i ja do nich należę, jeżeli chodzi o budownictwo, ale to jeszcze korzystając z Państwa obecności, ja bym się chciała dopytać, ponieważ jestem mieszkanką Lubartowa i nie znam tego dokumentu. Jakby mi Pan tak „jak chłop krowie na między” wytłumaczył, jakie są największe zmiany, które mogą mnie dotknąć, bo przyznam szczerze, że nie miałam czasu zerknąć i nie mam też wiedzy, żeby uchwycić te zmiany, na czym one polegają. A jeszcze dokładniej, to ja bym się chciała dowiedzieć na temat ulicy Szaniawskiego, przy której mieszkam, czy coś tam się zmieni.

P. Rafał Kołtyś

Czy jakaś konkretna działka przy ul. Szaniawskiego?

P. Anna Gryta

Nie, tak ogólnie, od Lipowej do Tysiąclecia, bo jak ruszy obwodnica, to ulica Nowodworska będzie chyba dojazdówką do tej obwodnicy. Czy mi się coś zmieni? Na ile mi się coś zmieni?

P. Rafał Kołtyś

Jeżeli chodzi o ul. Szaniawskiego, plan ogólny ma wpływ przede wszystkim na miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, przy czym w planie ogólnym uwzględniono elementy, które wynikają z obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zobaczmy, czy są jakieś różnice. Jedna strefa usługowa została dodatkowo wyznaczona.

Głosy z sali

Teraz tam jest przedszkole, a kiedyś była filia szkoły.

P. Rafał Kołtyś

Ta część ulicy Szaniawskiego na południe od cmentarza, czy tak?

P. Jolanta Kępa - pracownik Urzędu Miasta Lubartów

W tej chwili jest tam obowiązujący plan miejscowy.

P. Rafał Kołtyś

W planie miejscowym mamy obszar MN, czyli zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej. W planie ogólnym utrwalamy to, co wynika z planu miejscowego. Dodatkowo, w miejscu gdzie jest przedszkole, plan ogólny wyznacza strefę usługową. Utrwalamy usługi na północy od cmentarza, to co wynika z planu. Utrwalamy strefę komunikacyjną pod garaże od strony cmentarza, bo to jest jedna z możliwych funkcji przy cmentarzu. Natomiast względem planu miejscowego może to być korzyścią, że my tak naprawdę blokujemy możliwości zmian części tych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na wielorodzinną, jakbyśmy wykonywali zmianę planu miejscowego. W przypadku ulicy Szaniawskiego my tak naprawdę odzwierciedlamy zapisy planów miejscowych na tyle, na ile nam pozwala ustawodawca.

P. Anna Gryta

Odpowiadając temu Panu, staraliście się uwzględniać w miarę, jak najwięcej uwag, które wpłynęły? Ile tych wniosków wpłynęło, i ile mniej więcej zostało uwzględnianych?

P. Rafał Kołtyś

Takich statystyk nie prowadziliśmy. Było rozszerzone zbieranie wniosków, bo pierwsze były zbierane w listopadzie oraz grudniu, a potem były chyba zbierane także w marcu.

P. Jolanta Kępa

Pomyłka. W tychże terminach zbierano dwukrotnie wnioski do zmiany w części tekstowej planu miejscowego.

P. Rafał Kołtyś

W każdym razie nie robiliśmy statystyk ile wniosków uwzględnionych, ile nieuwzględnionych. Skupialiśmy się nad rozstrzygnięciem merytorycznym, żeby maksymalną ich ilość uwzględnić w planie ogólnym. Jeżeli ktoś składał wniosek o zmianę terenów niebudowlanych na cele budowlane pod zabudowę mieszkaniową, to w odniesieniu do obliczonej już chłonności i zapotrzebowania, które były niekorzystne, już z bardzo dużym prawdopodobieństwem na etapie projektowym były odrzucane, bo nie mogliśmy ich uwzględnić.

P. Anna Gryta

Niekorzystne? Co to znaczy niekorzystne?

P. Rafał Kołtyś

Ustawodawca skonstruował taką formułę, że przy planie ogólnym liczy się zapotrzebowanie na nową zabudowę w przestrzeni najbliższych 20 lat, ale nie w metrach kwadratowych czy w jakiejś innej jednostce powierzchniowej, tylko w liczbie osób. Na to zapotrzebowanie mają wpływ dane statystyczne dotyczące demografii. Główny Urząd Statystyczny stworzył do zastosowania dokument w skali całego kraju dla każdej gminy, gdzie są zawarte wyliczenia demograficzne przez najbliższe 20-25 lat. Z tego dokumentu przy planach ogólnych należy korzystać. W przypadku Lubartowa, zapotrzebowanie wyszło na poziomie około 5 tysięcy osób. Natomiast chłonność, jaką liczyliśmy względem luk zabudowy pomiędzy istniejącą zabudową, oraz obszarów jeszcze niezabudowanych w planach miejscowych, wyszło na ponad 14 tysięcy osób. Zestawienie ze

sobą obu wartości pokazuje, że nie mamy podstawy do uruchamiania nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową.

P. Anna Gryta

Dobrze. Ja rozumiem, bo tutaj różnica jest duża na korzyść. Proszę mi powiedzieć, czy to nie jest narzucanie przyszłym mieszkańcom miejsca pod zabudowę jednorodzienną lub wielorodzienną?

P. Rafał Kołtyś

Tak jest. Ustawodawca tak skonstruował przepisy prawa, że została ograniczona swoboda w wyznaczaniu terenów mieszkaniowych, która ma wynikać z innych aspektów niż wnioski właścicieli – z demografii lub z istniejącego zagospodarowania terenu.

P. Anna Gryta

Czy to jest narzucane odgórnie?

P. Rafał Kołtyś

Pośrednio, tak to można odbierać, tak jak wspominałem na naszych poprzednich spotkaniach konsultacyjnych. Gdyby przeanalizować wszelkie dokumenty strategiczne w skali krajowej, regionalnej, ponadlokalnej, dotyczące planowania przestrzennego i rozwoju społeczno-gospodarczego, wszędzie we wszystkich tych dokumentach jest mowa o jednym aspekcie, które dotyczy planowania przestrzennego. Walki z rozprzestrzenianiem się miast, w szczególności z rozprzestrzenianiem chaotycznym i walka z suburbanizacją, czyli rozwojem przedmieść. Jednym z takich narzędzi jest właśnie plan ogólny, który ma optymalizować i zrationalizować sposób zagospodarowania przestrzennego gmin.

P. Anna Gryta

Czyli tendencje takie ogólnie są, że ludzie chcą iść mieszkać na przedmieścia, a ustawodawca próbuje (...)

P. Rafał Kołtyś

(...) próbuje to ograniczyć. Prawdopodobnie nie bierze się to z tego, że ustawodawca teraz to wymyślił. Raczej jest to konsekwencja ostatnich kilkunastu lub kilkudziesięciu lat. Stanowi reakcję na to, że znacząca część społeczeństwa polskiego szuka korzystniejszego cenowo miejsca do zamieszkania i okazuje się, że najlepszym (bo najtańszym cenowo) miejscem zamieszkania stają się przedmieścia. Tyle tylko, że te przedmieścia dosyć często są ubogie w infrastrukturę techniczną, komunikacyjną, społeczną, generując więcej kosztów w skali globalnej. Generują więcej kosztów, niż to wydaje się poszczególnym właścicielom. W ocenie właścicieli ponoszą oni koszty związane głównie na dojazd samochodem, natomiast w skali globalnej okazuje się, że w którymś momencie państwo i gminy (przede wszystkim) mogą stać się niewydolne finansowo. Może ich nie stać po prostu na właściwą obsługę rozproszonych zabudowy. Więc plany ogólne, tak jak dokumenty studium uwarunkowań kierunków zagospodarowania przestrzennego tworzone po 2015 roku, obarczone są zestawieniem chłonności i zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową. Trochę inaczej się to nazywało w Studium, natomiast już wtedy trzeba było to bilansować, żeby wykazać, że zachodzą przesłanki do tego, aby móc rozszerzyć możliwość zabudowy mieszkaniowej na nowe obszary. Paradoxem jest fakt, że jak wtedy, tak i teraz gminy podmiejskie niejednokrotnie ze względu na korzystne wyniki demograficzne mają przy planach ogólnych większe możliwości wyznaczania kolejnych terenów mieszkaniowych niż w sąsiednich miastach. Jak informowałem już na spotkaniu konsultacyjnym, szczęściem Lubartowa jest to, że ma pokrycie 100% planem miejscowym. Dzięki temu ma wyznaczonych bardzo dużo terenów mieszkaniowych, które w tej chwili są nadal niezabudowane, co stanowi ratunek dla miasta. W przypadku, gdyby tego planu miejscowego nie miało, to mogłoby się okazać, że część obszarów w zachodniej części miasta byłoby wyłączona spod zabudowy (...)

P. Anna Gryta

(...) ale i tak jak Pan powiedział, to prognozy wskazują, że jesteśmy na minusie, i będziemy na minusie w dalszej perspektywie.

P. Rafał Kołtyś

Patrząc w dalszą perspektywę, w nawiązaniu do wypowiedzi na spotkaniu konsultacyjnym, można stwierdzić, że spora część młodych ludzi szuka swojego miejsca zamieszkania w większych miastach. Ten odpływ jest szacowany, także w dużych miastach, takich jak sąsiednie miasto wojewódzkie, które ma ujemny bilans. Po prostu, część ludzi wyjeżdża do jeszcze większych miast, a część przeprowadza się do sąsiednich gmin podmiejskich.

P. Anna Gryta

No tak, to są różne polityki tam społeczne (...)

P. Rafał Kołtyś

(...) na które czasami nie mamy wpływu, wprowadzając pewne regulacje, które miałyby to poprawić.

P. Anna Gryta

Wolność.

P. Rafał Kołtyś

Obecnie nie mamy większego wpływu na wolność miejsca zamieszkania ludzi.

P. Anna Gryta

Ja mam jeszcze takie pytanie, właściwie dwa, ostatnie. Ile lat ten plan ogólny będzie obowiązywał?

P. Rafał Kołtyś

Plan ogólny jest bezterminowy.

P. Anna Gryta

Jakby nam się chciało coś zmienić, no to jak wygląda procedura?

P. Rafał Kołtyś

Jeżeli chodzi o plan ogólny, to zmiana planu jest taka sama jak przy zmianie planu miejscowego. Tyle tylko, że problemem mogą być ciągle kwestie demograficzne, wskazujące, że miasto nie będzie się rozwijać. Przy braku korzystnego bilansu, bo nie będzie się wypełniać tkanka mieszkaniowa, zmiana planu ogólnego pod funkcje mieszkaniowe może być niemożliwa. Pod inne funkcje owszem, a pod funkcje mieszkaniowe może się okazać, że badanie demograficzne nie pozwoli na to, żeby ruszyć tereny nie mieszkaniowe na funkcje mieszkaniowe. Nie wiem, czy jasno, czy wyjaśniłem.

P. Anna Gryta

No jasno, ale to (...)

P. Rafał Kołtyś

Wyznaczone w planie ogólnym, strefy usługowe, strefy gospodarcze (produkcyjne), strefy zieleni i rekreacji nie mają żadnych obostrzeń poza występowaniem w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią lub formach ochrony przyrody. Natomiast strefy mieszkaniowe, wielorodzinne, jednorodzinne i zagrodowe ustawowo są obciążone potrzebą obliczenia bilansu zapotrzebowania i chłonności. Więc jeżeli nie poprawi się sytuacja w zakresie demograficznym albo nie wypełnią się wyznaczone tereny mieszkaniowe, powiedzmy w 80%-90%, no to nie ma podstawy do tego, żeby cokolwiek tutaj zmieniać.

P. Anna Gryta

Biorąc pod uwagę też, że miasto żyje, i tak jak rzeka trochę ma swoje meandry i koryta, to czy nie byłoby w przyszłości zasadnym, żeby niektóre dzielnice, które pustoszeją, bo ludzie wybierają inne miejsca do życia, mogłyby być wyburzone, żeby przeznaczyć je na inne cele. Czy nie ma takiej możliwości w najbliższym czasie, żeby zupełnie odwrócić te role w naszym mieście? Ja mówię to czysto hipotetycznie, bo miasto to jest żywa tkanka i no i też rozumiem tych ludzi, którzy by się chcieli gdzieś tam budować, biorąc pod uwagę jakieś tam futurystyczne domy samowystarczalne.

P. Rafał Kołtyś

Jak wcześniej wspominałem, w Państwa przypadku, miasto ma pokrycie 100% planem miejscowym, wskazując konkretne miejsca, gdzie można tą funkcję realizować. Nie można jej realizować wszędzie, bo w planie miejscowym jest określone pewnymi zasadami. W Państwa przypadku, plan ogólny tylko te zasady może utrwalić. Natomiast plan miejscowy oraz plan ogólny nie pozwalają, żeby nagle, zlokalizować zabudowę mieszkaniową o charakterze postindustrialnym pomiędzy budynkami przemysłowymi. Taka rzecz nie będzie miała miejsca, bo obowiązujący plan miejscowy i plan ogólny na to nie pozwalają. Funkcja usługowa i produkcyjna niejednokrotnie jest kolizyjna względem funkcji mieszkaniowej, bo generuje uciążliwości, gdzie dopóki nie ma tego sąsiedztwa bliskiego, nie stanowi to problemu. Natomiast na pograniczach funkcji, zresztą co na niejednej dyskusji publicznej było wyrażane przez mieszkańców, dla nich zawsze jest to strach, bo nigdy nie wiedzą, jaki zakład produkcyjny z jakim asortymentem działalności gospodarczej może się pojawić. Wprowadzanie funkcji mieszkaniowych w funkcje usługowe jako świadomy ruch, jest działaniem niejednokrotnie błędnym, bo to jest proszenie się o problemy, a później o odszkodowania, których nie jesteśmy w stanie przewidzieć, jak mogłyby zrujnować budżet samorządu lokalnego.

P. Anna Gryta

Ja domyślam się o czym Pan mówi.

P. Rafał Kołtyś

A niejednokrotnie zdarza się, że takie sytuacje wychodzą w momencie, kiedy jakiś zakład produkcyjny lokalizował obiekty zamieszkania zbiorowego, które potem były przekwalifikowywane na budynki mieszkalne i nagle się okazuje, że nowi właściciele tych mieszkań mówią, no ale to my mamy mieszkania wokół, bo mamy przemysł, to wycofajcie przemysł. Ale przemysł tam zawsze był.

P. Anna Gryta

Tak, klasyczne przykłady, że przeszkadza produkcja rolnicza na wsi.

P. Rafał Kołtyś

Tak, taka sama sytuacja jest w momencie, kiedy mamy zabudowę zagrodową i wchodzi właśnie przedmieście zabudowy jednorodzinnej. Na początku to nie przeszkadza, a potem pojawia się nowa generacja właścicieli,

którzy nagle oczekują, że funkcja zagrodowa powinna być wygaszona – bo są odory, zapachy, wibracje, które przeszkadzają funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej.

P. Anna Gryta

No dobrze, to tak jak ja obiecywałam, ja już nie mam więcej pytań, także dziękuję.

P. Elżbieta Wąs

Tak, ja się zapytam o kwestię mrozącą krew w żyłach mieszkańców, czyli zakłady tak zwane szkodliwe. Czy my możemy zapisać w tym planie ogólnym, że my nie chcemy tutaj zakładów potencjalnie negatywnie oddziałujących na środowisko i zawsze negatywnie oddziałujących na środowisko?

P. Rafał Kołtyś

Odpowiedź jest prosta, że nie jest przedmiotem planu ogólnego i było pisane przy rozpatrywaniu wniosków. Tego typu sprawy stanowią przedmiot miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, bo plan ogólny, z założeniem samej nazwy jest ogólny i określa tylko funkcje w strefach planistycznych. Na przykładzie wybranej strefy planistycznej, zgodnie z rozporządzeniem zakres planu ogólnego profil podstawowy strefy gospodarczej wymienia: teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury. Do tego dodajemy teren usług w profilu uzupełniającym. Zakres, ustawodawca dał bardzo ograniczony. Nie możemy pisać teren produkcji z wykluczeniem zakładów negatywnie oddziałujących na środowisko, bo tak ustawodawca nie określił.

P. Elżbieta Wąs

Rozumiem, ale co tu gadać z osobami które się nie znają. W sensie takim, że no można się dowiedzieć i uzupełnić wiedzę, ale to tak jak Pan mówi kwestia ogólnego jakiegoś zarysu, a potem tak przychodzi jakiś inwestor i składa wniosek, że chce się budować, potem już idzie ta procedura, która jest lokalnie w urzędzie, tak?

P. Rafał Kołtyś

Plany miejscowe i plany ogólne określają pewne ramy zagospodarowania, a Państwo chcą się zabezpieczyć planami miejscowymi. Natomiast w planach miejscowych nie da się przewidzieć wszystkich działań, które ulegają zmianom w trakcie chociażby działalności gospodarczej, tak? Jakie mamy przeskoiki i mentalne, i zakresu produkcji usług, o których np. 20 lat temu się mówiło, że może coś takiego być. W tej chwili zachodzą zmiany związane z informatyzacją, czego plany miejscowe nie są w stanie dookreślić, bo trudno żeby dookreśliły, jak tworzone były w innych czasach. Dlatego tak jak Państwo widzą dokument planu ogólnego jest bardzo ogólny, on wskazuje rzeczy podstawowe, teren produkcji, nie wskazując jaki asortyment, czy jaki zakres działalności gospodarczej wyklucza. Wynika to z innych przepisów, np. przy planach miejscowych dosyć często na to zwraca uwagę Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska, Państwowa Straż Pożarna, która mówi, że zgodnie z przepisami Prawo Ochrony Środowiska w miastach nie wolno lokalizować zakładów związanych z poważną awarią przemysłową. I teraz kwestia, czy ten zakład, który chce się zlokalizować jest zaliczany, po pierwsze, do takich zakładów przemysłowych zagrożonych awarią, poważną awarią produkcyjną. Po drugie, jeżeli dany zakład produkcyjny mieści się w ramach przedsięwzięcia mogącego zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, czy taki zakład składając odpowiednią dokumentację jest w stanie wykazać, że nie będzie negatywnie oddziaływał. Jak jest w stanie to wykazać i przejdzie pomyślnie procedurę administracyjną u starosty, no to trudno go zablokować. To już wchodzi wtedy kwestie inne niż administracyjne, tak?

P. Elżbieta Wąs

Wolność prowadzenia też działalności gospodarczej. No dobrze, to my będziemy się boksować inaczej. Dziękujemy za spotkanie i za informację. Do widzenia.

P. Rafał Kołtyś

Do widzenia.

Na tym protokół zakończono.

Protokół zawiera 7 ponumerowanych stron. Protokół został sporządzony zgodnie z art. 8i ust. 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538).

Lubartów

14 maja 2026 r.

(miejscowość)

(data: dzień-miesiąc-rok)

p.o. Z-ca Naczelnika Wydziału

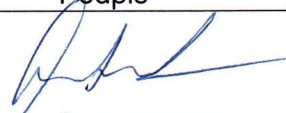
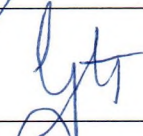
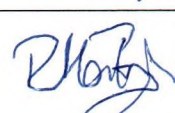
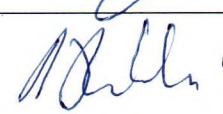


Andrzej Strzelecki

(podpis osoby sporządzającej protokół)

W załączeniu: Lista obecności z dyżuru projektanta nad projektem planu ogólnego miasta Lubartów wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Lista osób uczestniczących w dyżurze z projektantem w ramach konsultacji społecznych dotyczących projektu planu ogólnego miasta Lubartów wraz z uzasadnieniem prognozą oddziaływania na środowisko w dniu 14 maja 2026 roku.

Lp.	Imię i nazwisko	Podpis
1.	Sczepaniak Zdzisław	
2.	Anna Gryta	
3.	Elżbieta Mł-	
4.	Rzecz Należy - projektant	
5.	Andrzej Stankiewicz	
6.	Jolanta Kope	
7.		
8.		
9.		
10.		
12.		
13.		
14.		
15.		
16.		
17.		