

Lutomiersk, dnia 20.08.2026 r.

Urząd Miasta i Gminy Lutomiersk
Pl. Jana Pawła II nr 11
95-083 Lutomiersk

znak: BRM.0003.11.2026

**Pani
Beata Zielińska
Radna Rady Miejskiej w Lutomiersku**

W odpowiedzi na interpelację z dnia 5 sierpnia 2026 r. (data wpływu do kancelarii Urzędu 6 sierpnia 2026 r.) w sprawie błędów w wyznaczaniu granic obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ) w projekcie planu ogólnego oraz konieczności ich korekty informuję, co następuje.

Procedura tworzenia planu ogólnego jest ściśle określona przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i nie przewiduje trybu interpelacji na obecnym etapie. Projekt planu ogólnego znajduje się obecnie w fazie ustawowych opiniowania i uzgodnień z właściwymi organami i instytucjami. Nie jest to otwarty etap konsultacji społecznych ani moment składania uwag przez mieszkańców czy radnych w trybie art. 81 ustawy. Wszelkie uwagi i wnioski interesariuszy będą mogły być wnoszone na właściwym, przewidzianym w ustawie etapie wyłożenia projektu do publicznego wglądu. Nie mniej jednak Urząd Miasta i Gminy Lutomiersk zwrócił się do Projektanta, jako Wykonawcy projektu Planu ogólnego gminy Lutomiersk o zajęcie stanowiska w poruszonych kwestiach. Zgodnie z umową cywilno – prawną zawartą pomiędzy Gminą Lutomiersk a Wykonawcą, Wykonawca nie ma obowiązku przedstawiania dodatkowych wyjaśnień w zakresie przedstawionym w przedmiotowej interpelacji na obecnym etapie. Pomimo tego, na prośbę Burmistrza Miasta i Gminy Lutomiersk Wykonawca ustosunkował się łącznie do wszystkich poruszonych zagadnień jak poniżej.

W uzasadnieniu do projektu planu, w którym w sposób wyczerpujący i matematycznie precyzyjny wyjaśniono całą procedurę analityczną OUZ, wyznaczono ściśle według algorytmu określonego w Rozporządzeniu 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).

Proces ten oparto na zweryfikowanych bazach danych (EGiB z PODGiK w Pabianicach z lipca 2025 r. oraz BDOT10k) i objął on kolejno:

1. Identyfikację zgrupowań nie mniej niż 5 budynków o określonych symbolach KŚT, spełniających kryterium odległościowe (do 100 m między obrysami).
2. Wyznaczenie otoczki bazowej w odległości 50 m od tych budynków oraz uwzględnienie enklaw o powierzchni do 5000 m kw.
3. Zastosowanie buforów wewnętrznych (40 m) zgodnie z przepisami rozporządzenia.

4. Wykorzystanie bufora rozszerzenia (Pp): Analiza wykazała, że maksymalna dopuszczalna powierzchnia powiększenia (Pp) dla gminy Lutomiersk wynosiła 2 760 016,51 m² (ok. 276 ha) przy bazie (Pb) równej ok. 1 958,37 ha oraz powierzchni wstępnej (Pu) równej ok. 854,37 ha. Obszary uzupełnienia zabudowy rozszerzono faktycznie o łączną powierzchnię 1 354 240,00 m² (135,424 ha), co oznacza, że w pełni zachowano warunek ustawowy (powierzchnia rozszerzenia nie przekracza dopuszczalnego limitu, a rezerwa wynosi jeszcze ponad 140 ha).

5. Ostateczną korektę uwzględniającą lokalne uwarunkowania i politykę przestrzenną gminy.

Powyższe dowodzi, że wyznaczenie OUZ ma charakter ściśle sformalizowany, matematyczny i opiera się na twardych danych geodezyjnych, a nie na dowolności projektowej.

Zarzuty odnośnie do wyboru stref planistycznych wynikają z pominięcia celów, jakimi kieruje się gmina, realizując politykę przestrzenną opartą na strategii rozwoju oraz uwarunkowaniach fizjograficznych i własnościowych terenu. Wybór konkretnych profili stref jest bezpośrednią pochodną bilansu zapotrzebowania na nową zabudowę, ustawowego obowiązku bilansowania terenów chłonnych, a także obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, wniosków interesariuszy i instytucji biorących udział w procedurze planistycznej. Reasumując projekt został sporządzony z zachowaniem pełnej rzetelności, w oparciu o dane geodezyjne, a wszelkie szczegóły obliczeniowe i metodologiczne są dostępne w uzasadnieniu do projektu, z którym warto zapoznać się przed formułowaniem zarzutów.


BURMISTRZ
Jarosław Dębski