

**PROTOKÓŁ**  
**Z przeprowadzonego telefonicznego dyżuru projektanta dotyczącego**  
**projektu planu ogólnego gminy Kowiesy**  
**wraz z prognozą oddziaływania na środowisko**

Protokół sporządzono w dniu 10.02.2026r., przez Patrycję Graba- projektanta biura PROJEKT PIN Patrycja Graba opracowującego projekt planu ogólnego gminy Kowiesy.

Na podstawie art. 13i pkt 9 oraz art. 8i ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 poz. 1130 ze zm.), w dniu 10.02.2026 r. odbył się telefoniczny dyżur projektanta w ramach konsultacji społecznych **projektu planu ogólnego gminy Kowiesy.**

Rozpoczęcie dyżuru projektanta nastąpiło o godz. 16:00, pod numerem telefonu 603989755.

Na dyżurze obecna była Pani Patrycja Graba projektant biura PROJEKT PIN Patrycja Graba opracowującego projekt planu ogólnego gminy Kowiesy.

1. Podczas telefonicznego dyżuru projektanta skontaktował się właściciel działek nr 26/1, 29/1, 29/2 oraz 19 obręb Wola Pękoszewska.

Podczas rozmowy poinformowano o przeznaczeniu przedmiotowych działek w projekcie planu ogólnego.

Właściciel poruszył temat potrzeby rozszerzenia terenów mieszkaniowych tak aby objąć nimi działki nr 26/1, 29/1, 29/2 oraz potrzebę powiększenia projektowanej strefy SP na działce nr 19 obręb Wola Pękoszewska.

Projektant poinformował, że zwiększenie terenów mieszkaniowych na działkach 29/1 oraz 29/2 nie było możliwe. Wy tłumaczono, że zgodnie z art. 13d ust 1. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym strefy planistyczne z zabudową mieszkaniową (SW, SJ, SZ) wyznacza się w pierwszej kolejności na obszarach:

- dla których w obowiązujących planach miejscowych określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej,
- obszarach uzupełnienia zabudowy (OUZ) wyznaczonych zgodnie przepisami Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy
- obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej.

Biorąc pod uwagę, że przedmiotowe działki:

- nie są objęte ustaleniami obowiązującego planu miejscowego umożliwiające realizację zabudowy mieszkaniowej,
  - nie są zlokalizowane w obszarze uzupełnienia zabudowy (OUZ),
  - nie stanowią obszaru z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej,
- a także ze względu na fakt, że suma chłonności terenów niezabudowanych w gminie przekracza 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, w związku z art 13d ust 3. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie było możliwości wyznaczenia dodatkowych stref planistycznych umożliwiających realizacji funkcji mieszkaniowej na pozostałych obszarach gminy.

W stosunku do działki nr 19 poinformowano o możliwości rozszerzenia strefy SP oraz zachęcono do złożenia uwagi do projektu planu.

2. Podczas telefonicznego dyżuru projektanta skontaktował się właściciel dz. nr 55 obręb Wędrogów.

Podczas rozmowy poinformowano o przeznaczeniu działki w projekcie planu ogólnego. Właściciel wskazał na potrzebę przeznaczenia przedmiotowej nieruchomości na strefę SJ. Projektant poinformował, że zwiększenie terenów mieszkaniowych nie było możliwe. Wy tłumaczono, że zgodnie z art. 13d ust 1. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym strefy planistyczne z zabudową mieszkaniową (SW, SJ, SZ) wyznacza się w pierwszej kolejności na obszarach:

- dla których w obowiązujących planach miejscowych określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej,
- obszarach uzupełnienia zabudowy (OUZ) wyznaczonych zgodnie przepisami Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy
- obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej.

Biorąc pod uwagę, że przedmiotowa działka:

- nie jest objęta ustaleniami obowiązującego planu miejscowego umożliwiające realizację zabudowy mieszkaniowej,
  - nie jest zlokalizowana w obszarze uzupełnienia zabudowy (OUZ),
  - nie stanowi obszaru z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej,
- a także ze względu na fakt, że suma chłonności terenów niezabudowanych w gminie przekracza 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, w związku z art 13d ust 3. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie było możliwości wyznaczenia dodatkowych stref planistycznych umożliwiających realizacji funkcji mieszkaniowej.

Poinformowano właściciela o możliwości złożenia uwagi do projektu planu ogólnego.

3. Podczas telefonicznego dyżuru projektanta skontaktował się właściciel dz. nr 357/4 obręb Paplin.

Podczas rozmowy poinformowano o przeznaczeniu działki w projekcie planu ogólnego. Właściciel wskazał na potrzebę przeznaczenia przedmiotowej nieruchomości na strefę SJ. Projektant poinformował, że zwiększenie terenów mieszkaniowych nie było możliwe. Wy tłumaczono, że zgodnie z art. 13d ust 1. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym strefy planistyczne z zabudową mieszkaniową (SW, SJ, SZ) wyznacza się w pierwszej kolejności na obszarach:

- dla których w obowiązujących planach miejscowych określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej,
- obszarach uzupełnienia zabudowy (OUZ) wyznaczonych zgodnie przepisami Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy
- obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej.

Biorąc pod uwagę, że przedmiotowa działka:

- nie jest objęta ustaleniami obowiązującego planu miejscowego umożliwiające realizację zabudowy mieszkaniowej,
  - nie jest zlokalizowana w obszarze uzupełnienia zabudowy (OUZ),
  - nie stanowi obszaru z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej,
- a także ze względu na fakt, że suma chłonności terenów niezabudowanych w gminie przekracza 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, w związku z art 13d ust 3. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie było możliwości wyznaczenia dodatkowych stref planistycznych umożliwiających realizacji funkcji mieszkaniowej.

Poinformowano właściciela o możliwości złożenia uwagi do projektu planu ogólnego.

4. Podczas telefonicznego dyżuru projektanta skontaktował się właściciel dz. nr 63 obręb Wola Pękoszewska.

Podczas rozmowy poinformowano o przeznaczeniu działki w projekcie planu ogólnego. Właściciel wskazał na potrzebę przeznaczenia przedmiotowej nieruchomości na strefę SJ. Projektant poinformował, że zwiększenie terenów mieszkaniowych nie było możliwe. Wy tłumaczono, że zgodnie z art. 13d ust 1. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym strefy planistyczne z zabudową mieszkaniową (SW, SJ, SZ) wyznacza się w pierwszej kolejności na obszarach:

- dla których w obowiązujących planach miejscowych określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej,
- obszarach uzupełnienia zabudowy (OUZ) wyznaczonych zgodnie przepisami Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy
- obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej.

Biorąc pod uwagę, że przedmiotowa działka:

- nie jest objęta ustaleniami obowiązującego planu miejscowego umożliwiające realizację zabudowy mieszkaniowej,
  - nie jest zlokalizowana w obszarze uzupełnienia zabudowy (OUZ),
  - nie stanowi obszaru z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej,
- a także ze względu na fakt, że suma chłonności terenów niezabudowanych w gminie przekracza 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, w związku z art 13d ust 3. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie było możliwości wyznaczenia dodatkowych stref planistycznych umożliwiających realizacji funkcji mieszkaniowej.

Poinformowano właściciela o możliwości złożenia uwagi do projektu planu ogólnego.

5. Podczas telefonicznego dyżuru projektanta skontaktował się właściciel dz. nr 6 obręb Lisna. Podczas rozmowy poinformowano o przeznaczeniu działki w projekcie planu ogólnego.

Właściciel wskazał na potrzebę przeznaczenia przedmiotowej nieruchomości na strefę SJ. Projektant poinformował, że zwiększenie terenów mieszkaniowych nie było możliwe. Wy tłumaczono, że zgodnie z art. 13d ust 1. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym strefy planistyczne z zabudową mieszkaniową (SW, SJ, SZ) wyznacza się w pierwszej kolejności na obszarach:

- dla których w obowiązujących planach miejscowych określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej,
- obszarach uzupełnienia zabudowy (OUZ) wyznaczonych zgodnie przepisami Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy
- obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej.

Biorąc pod uwagę, że przedmiotowa działka:

- nie jest objęta ustaleniami obowiązującego planu miejscowego umożliwiające realizację zabudowy mieszkaniowej,
  - nie jest zlokalizowana w obszarze uzupełnienia zabudowy (OUZ),
  - nie stanowi obszaru z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej,
- a także ze względu na fakt, że suma chłonności terenów niezabudowanych w gminie przekracza 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, w związku z art 13d ust 3. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie było możliwości wyznaczenia dodatkowych stref planistycznych umożliwiających realizacji funkcji mieszkaniowej.

Poinformowano właściciela o możliwości złożenia uwagi do projektu planu ogólnego.

6. Podczas telefonicznego dyżuru projektanta skontaktował się właściciel dz. nr 14/2 obręb Jeruzal.

Podczas rozmowy poinformowano o przeznaczeniu działki w projekcie planu ogólnego. Właściciel wskazał na potrzebę przeznaczenia przedmiotowej nieruchomości na strefę SJ. Projektant poinformował, że zwiększenia terenów mieszkaniowych nie było możliwe. Wy tłumaczono, że zgodnie z art. 13d ust 1. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym strefy planistyczne z zabudową mieszkaniową (SW, SJ, SZ) wyznacza się w pierwszej kolejności na obszarach:

- dla których w obowiązujących planach miejscowych określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej,
- obszarach uzupełnienia zabudowy (OUZ) wyznaczonych zgodnie przepisami Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy
- obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej.

Biorąc pod uwagę, że przedmiotowa działka:

- nie jest objęta ustaleniami obowiązującego planu miejscowego umożliwiającego realizację zabudowy mieszkaniowej,
  - nie jest zlokalizowana w obszarze uzupełnienia zabudowy (OUZ),
  - nie stanowi obszaru z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej,
- a także ze względu na fakt, że suma chłonności terenów niezabudowanych w gminie przekracza 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, w związku z art 13d ust 3. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie było możliwości wyznaczenia dodatkowych stref planistycznych umożliwiających realizacji funkcji mieszkaniowej.

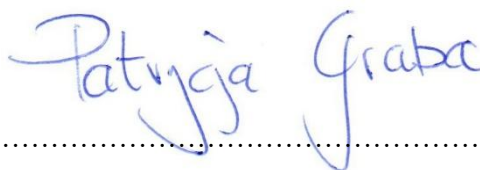
Poinformowano właściciela o możliwości złożenia uwagi do projektu planu ogólnego.

Protokół sporządzono w 2 egzemplarzach, z przeznaczeniem:

1. dla wójta;
2. do dokumentacji planistycznej;

Protokół zawiera 4 ponumerowane strony.

Zawonia, 10.02.2026 r.



.....  
(podpis osoby sporządzającej protokół)