

PROTOKÓŁ

Z przeprowadzonego spotkania otwartego dotyczącego projektu planu ogólnego gminy Kowiesy wraz z prognozą oddziaływania na środowisko

Protokół sporządzono w dniu **13.02.2026 r.** w Urzędzie Gminy Kowiesy, przez Panią Ewę Zarębską – inspektora ds. gospodarki przestrzennej w Referacie Rozwoju Gospodarczego.

Na podstawie art. 13i pkt 9 oraz art. 8i ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 poz. 1130 ze zm.), w dniu 13.02.2022 r. w Sali Konferencyjnej Urzędu Gminy Kowiesy, Kowiesy 85, 96-111 Kowiesy. przeprowadzono spotkanie otwarte poprzedzone prezentacją projektu **planu ogólnego gminy Kowiesy.**

Zgodnie z art. 8h ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 poz. 1130 ze zm.), spotkanie odbyło się po godzinach pracy oraz 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 (t.j. Dz.U. z 2024 poz. 1411 ze zm.).

Uczestnicy spotkania otwartego:

1. ze strony Urzędu Gminy Kowiesy:
 - Pan Rafał Lipiński – Kierownik Referatu Rozwoju Gospodarczego,
 - Pani Ewa Zarębska – inspektor ds. gospodarki przestrzennej w Referacie Rozwoju Gospodarczego,
 - Pani Urszula Wieteska-Grzyb – inspektor ds. gospodarki komunalnej w Referacie Rozwoju Gospodarczego.
2. ze strony biura PROJEKT PIN Patrycja Graba opracowującego projekt planu ogólnego:
 - Pani Patrycja Graba- główny projektant;
 - Pani Joanna Borowy- projektant.
3. 44 mieszkańców gminy Kowiesy (lista obecności stanowi załącznik do protokołu).

Przebieg spotkania otwartego:

Spotkanie rozpoczęło się o godz. 16:05.

Spotkanie otworzył Pan Rafał Lipiński – Kierownik Referatu Rozwoju Gospodarczego, który przedstawił tematykę spotkania oraz poinformował, że projekt planu ogólnego ulegał zmianom w wyniku uzyskanych opinii i uzgodnień właściwych organów i instytucji.

Następnie głos zabrała Pani Patrycja Graba – projektant, która przedstawiła prezentację projektu planu ogólnego gminy Kowiesy. Omówiono główne założenia dokumentu oraz wyzwania związane z jego opracowaniem.

W trakcie prezentacji:

- przedstawiono założenia reformy systemu planowania przestrzennego, w tym różnice pomiędzy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego a planem ogólnym,
- omówiono istotę planu ogólnego,
- zaprezentowano wyznaczone w dokumencie strefy planistyczne wraz z ich profilami funkcjonalnymi,
- zwrócono uwagę na brak możliwości łączenia niektórych funkcji zabudowy,
- wyjaśniono zasady bilansowania terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,
- omówiono sposób wyznaczania obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ),
- przedstawiono etapy sporządzania planu ogólnego oraz aktualny stan zaawansowania prac.

Uczestników zachęcono do składania uwag w toku procedury planistycznej.

Po zakończeniu prezentacji otwarto dyskusję.

Dyskusja:

W trakcie spotkania uczestnicy zadawali pytania dotyczące ustaleń projektu planu ogólnego oraz procedury jego sporządzania.

Jeden z uczestników zwrócił uwagę, że w miejscowości Lisna liczba istniejących budynków jest większa niż wynika to z zaprezentowanego planu ogólnego.

Projektant wyjaśnił, że podczas wybierania budynków do obszaru uzupełnienia zabudowy nie uwzględnia się budynków nieoddanych do użytkowania i nieujawnionych w egib. Podkreślono również, że w ramach planu ogólnego decyzje o warunkach zabudowy będą mogły być wydawane wyłącznie na obszarach uzupełnienia zabudowy (OUZ), a do wyznaczania tych obszarów brane są pod uwagę wyłącznie budynki mieszkalne – z wyłączeniem budynków gospodarczych i garaży. Przypomniano również, że obecnie trwa etap konsultacji społecznych, a uwagi do projektu planu ogólnego można składać do wskazanego terminu, na formularzu udostępnionym w urzędzie gminy oraz na stronie internetowej urzędu.

W odpowiedzi na pytanie dotyczące terminu uchwalenia planu ogólnego poinformowano, że w aktualnym stanie prawnym gminy mają termin na uchwalenie planu ogólnego do 30 czerwca 2026 r.

W odniesieniu do możliwości realizacji zabudowy w poszczególnych strefach planistycznych wskazano, że w strefie produkcji rolniczej (SR) realizacja budynków gospodarczych jest możliwa, jednak w przypadku gminy Kowiesy wyłącznie na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, gdyż z uwagi na ograniczenia powierzchniowe nie przewiduje się rozszerzania obszarów uzupełnienia zabudowy na strefy SR.

Uczestnicy poruszyli również kwestie związane z możliwością składania wniosków o wydanie decyzji o warunkach zabudowy przed uchwaleniem planu ogólnego.

Wyjaśniono, że przewidywany czas uchwalenia planu ogólnego dla gminy Kowiesy to koniec kwietnia, choć będzie to zależne od ilości uwzględnionych uwag, a termin może zostać wydłużony w związku z koniecznością ponowienia uzgodnienia projektu planu po

konsultacjach społecznych z RDOŚ. Wyjaśniono, że wniosek należy złożyć jeszcze przed uchwaleniem planu ogólnego, a wydane decyzje będą obowiązywać przez okres 5 lat od dnia, w którym staną się prawomocne.

Odpowiadając na pytania mieszkańców dotyczące bilansowania, w trakcie dyskusji wyjaśniono, że bilansowanie terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową odbywa się w skali całej gminy, a nie w odniesieniu do poszczególnych działek lub miejscowości. Podkreślono, że strefy niemieszkania nie podlegają bilansowaniu.

W odpowiedzi na pytanie mieszkańca czy uwaga złożona na zmianę strefy SO na strefę SR zostanie uwzględniona, wyjaśniono że bilansowanie tego nie blokuje, jednak konieczne będzie przeanalizowanie pozostałych uwarunkowań takich jak formy ochrony przyrody itp.

Odpowiadając na pytania dotyczące sposobu wyznaczania obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ), wskazano, że są one generowane w oparciu o istniejące zgrupowania co najmniej pięciu budynków mieszkalnych, w odległości do 100 m, przy czym do tej liczby nie wlicza się budynków gospodarczych ani garaży.

Uczestnicy rozważali możliwość złożenia wniosków o wydanie decyzji o warunkach zabudowy w przypadku zamiaru realizacji inwestycji na obszarach nieobjętych OUZ, w celu zabezpieczenia możliwości zagospodarowania tych terenów.

W odpowiedzi na pytania dotyczące relacji pomiędzy planem ogólnym a obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego wyjaśniono, że na terenach objętych MPZP możliwa jest realizacja inwestycji zgodnie z jego ustaleniami. Jednocześnie wskazano, że w przypadku zmiany planu miejscowego jego ustalenia będą musiały być zgodne z planem ogólnym. A w planie ogólnym nie ma możliwości łączenia funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zabudową zagrodową, jak ma to miejsce w obowiązującym MPZP.

Zaznaczono również, że w przypadku wątpliwości co do prawidłowości wyznaczenia stref planistycznych zasadne jest zgłoszenie uwag do projektu dokumentu w toku konsultacji.

Zakończenie spotkania otwartego:

Po wyczerpaniu pytań zakończono spotkanie otwarte, informując uczestników o możliwości indywidualnych rozmów z projektantem w ramach dyżuru projektanta.

Protokół zawiera 3 ponumerowane strony.

Załączniki:

1. lista obecności ze spotkania otwartego.

Kowiesy, 13.02.2026 r.

INSPEKTOR

..... ds. gospodarki przestrzennej

(podpis osoby sporządzającej protokół)
Ewa Zarebska

