

PROTOKÓŁ

Z przeprowadzonego stacjonarnego dyżuru projektanta dotyczącego projektu planu ogólnego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko

Protokół sporządzono w dniu 13.02.2026 r., 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 13.02.2026 r. odbył się stacjonarny dyżur projektanta w ramach konsultacji społecznych **projektu planu ogólnego gminy Kowiesy**.

Dyżur rozpoczął się o godz. 18:05.

W dyżurze uczestniczyły:

- Patrycja Graba,
 - Joanna Borowy,
- projektanci biura PROJEKT PIN Patrycja Graba.

Podczas dyżuru zapewniono dwa stanowiska obsługi interesariuszy, przy których możliwe było uzyskanie informacji dotyczących przeznaczenia nieruchomości w projekcie planu ogólnego oraz zasad jego sporządzania.

Pani Patrycja Graba obsłużyła następujących interesariuszy:

1. *Właściciel nieruchomości – działki nr 182/2, obręb Chrzczonowice.*

Poinformowano o przeznaczeniu nieruchomości w projekcie planu ogólnego, z wykorzystaniem prezentacji danych przestrzennych.

Omówiono możliwość pozostawienia strefy SZ w obecnym kształcie oraz przeznaczenia pozostałej części działki pod strefę SR.

Wskazano możliwość złożenia uwagi do projektu planu.

2. *Właściciel nieruchomości – działki nr 62/2, obręb Kowiesy oraz 97, obręb Wędrogów.*

Poinformowano o przeznaczeniu nieruchomości w projekcie planu ogólnego, z wykorzystaniem prezentacji danych przestrzennych.

Omówiono możliwość przeznaczenia działki pod strefę SR.

Wskazano możliwość złożenia uwagi do projektu planu.

3. *Właściciel nieruchomości – działek nr 383, 384, 235, 473, 474, obręb Wola Pękoszewska.*

Poinformowano o przeznaczeniu nieruchomości w projekcie planu ogólnego, z wykorzystaniem prezentacji danych przestrzennych.

Działki nr 383 i 384 znajdują się w strefie SO – wskazano możliwość zmiany na inną funkcję niemieszkalną (interesariusz wskazał SR). Działki nr 235, 473 i 474 – zgodnie z obowiązującym MPZP – przeznaczone pod SZ.

Wskazano możliwość złożenia uwagi do projektu planu.

4. *Właściciel nieruchomości – działek nr 106/8, 106/10, 107/4, obręb Kowiesy.*

Poinformowano o przeznaczeniu nieruchomości w projekcie planu ogólnego, z wykorzystaniem prezentacji danych przestrzennych.

Omówiono możliwość rozszerzenia strefy SJ oraz wyznaczenia strefy SU na pozostałej części działek.

Wskazano możliwość złożenia uwagi do projektu planu.

5. *Właściciel nieruchomości – działek nr 351/1, 351/2, 350/4, 350/3, obręb Paplin.*

Poinformowano o przeznaczeniu nieruchomości w projekcie planu ogólnego, z wykorzystaniem prezentacji danych przestrzennych.

Omówiono możliwość:

– dla działki nr 351/1 – zmiany przeznaczenia z SJ i SU na SZ oraz SR (prowadzenie działalności rolniczej),

– dla działki nr 351/2 – uwzględnienia budynku w trakcie realizacji,

– dla działek nr 350/4 i 350/3 – przeznaczenia pod SJ.

Wyjaśniono, że przy wyznaczaniu stref mieszkaniowych stosuje się zasady określone w art. 13d ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym konieczność lokalizowania ich w pierwszej kolejności na terenach objętych MPZP, w obszarach uzupełnienia zabudowy (OUZ) oraz na terenach z istniejącą zabudową. Wskazano również, że w gminie przekroczony został limit chłonności terenów mieszkaniowych (130% zapotrzebowania), co ogranicza możliwość wyznaczania nowych stref mieszkaniowych.

Wskazano możliwość złożenia uwagi do projektu planu.

6. *Właściciel nieruchomości – działek nr 150 i 165, obręb Turowa Wola.*

Poinformowano o przeznaczeniu nieruchomości w projekcie planu ogólnego, z wykorzystaniem prezentacji danych przestrzennych.

Omówiono możliwość przeznaczenia działki pod strefę SU.

Wskazano możliwość złożenia uwagi do projektu planu.

7. *Właściciel nieruchomości – działki nr 4/9, obręb Kowiesy.*

Poinformowano o przeznaczeniu nieruchomości w projekcie planu ogólnego, z wykorzystaniem prezentacji danych przestrzennych.

Omówiono możliwość przeznaczenia działki pod funkcję mieszkaniową.

Wyjaśniono, że przy wyznaczaniu stref mieszkaniowych stosuje się zasady określone w art. 13d ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym konieczność lokalizowania ich w pierwszej kolejności na terenach objętych MPZP, w obszarach uzupełnienia zabudowy (OUZ) oraz na terenach z istniejącą zabudową. Wskazano również, że w gminie przekroczony został limit chłonności terenów mieszkaniowych (130% zapotrzebowania), co ogranicza możliwość wyznaczania nowych stref mieszkaniowych.

Wskazano możliwość złożenia uwagi do projektu planu.

8. *Właściciel nieruchomości – działek nr 68 i 69, obręb Turowa Wola.*

Poinformowano o przeznaczeniu nieruchomości w projekcie planu ogólnego, z wykorzystaniem prezentacji danych przestrzennych.

Omówiono możliwość rozszerzenia strefy SR do ok. 180 m od drogi, w związku z planowanymi inwestycjami.

Wskazano możliwość złożenia uwagi do projektu planu.

9. *Właściciel nieruchomości – działki nr 163, obręb Jakubów.*

Poinformowano o przeznaczeniu nieruchomości w projekcie planu ogólnego, z wykorzystaniem prezentacji danych przestrzennych.

Omówiono możliwość przeznaczenia działki pod strefę SR.

Wskazano możliwość złożenia uwagi do projektu planu.

10. *Właściciel nieruchomości – działki 357/4 Paplin.*

Poinformowano o przeznaczeniu nieruchomości w projekcie planu ogólnego, z wykorzystaniem prezentacji danych przestrzennych.

Omówiono możliwość przeznaczenia działki pod strefę SJ.

Wyjaśniono, że przy wyznaczaniu stref mieszkaniowych stosuje się zasady określone w art. 13d ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym konieczność lokalizowania ich w pierwszej kolejności na terenach objętych MPZP, w obszarach uzupełnienia zabudowy (OUZ) oraz na terenach z istniejącą zabudową. Wskazano również, że w gminie przekroczony został limit chłonności terenów mieszkaniowych (130% zapotrzebowania), co ogranicza możliwość wyznaczania nowych stref mieszkaniowych.

Wskazano możliwość złożenia uwagi do projektu planu.

11. *Właściciel nieruchomości – działki nr 136/2, obręb Paplin.*

Poinformowano o przeznaczeniu nieruchomości w projekcie planu ogólnego, z wykorzystaniem prezentacji danych przestrzennych.

Omówiono możliwość przeznaczenia działki pod strefę SR.

Wskazano możliwość złożenia uwagi do projektu planu.

12. *Właściciel nieruchomości – działki nr 148/2, obręb Chrzczonowice.*

Poinformowano o przeznaczeniu nieruchomości w projekcie planu ogólnego, z wykorzystaniem prezentacji danych przestrzennych.

Omówiono możliwość przeznaczenia działki pod strefę SU (planowana sala weselna).

Wskazano możliwość złożenia uwagi do projektu planu.

13. *Właściciel nieruchomości – działek nr 161/4 i 161/3, obręb Chrzczonowice.*

Poinformowano o przeznaczeniu nieruchomości w projekcie planu ogólnego, z wykorzystaniem prezentacji danych przestrzennych.

Omówiono możliwość poszerzenia strefy SJ.

Wskazano możliwość złożenia uwagi do projektu planu.

14. Właściciel nieruchomości – działki nr 131, obręb Chrzczonowice.

Poinformowano o przeznaczeniu nieruchomości w projekcie planu ogólnego, z wykorzystaniem prezentacji danych przestrzennych.

Omówiono możliwość przeznaczenia działki pod strefę SU.

Wskazano możliwość złożenia uwagi do projektu planu.

15. Właściciel nieruchomości – działki nr 104/2, obręb Chrzczonowice.

Poinformowano o przeznaczeniu nieruchomości w projekcie planu ogólnego, z wykorzystaniem prezentacji danych przestrzennych.

Interesariusz wskazał, że teren został oczyszczony i przywrócony do funkcji rolniczej, omówiono możliwość przeznaczenia działki pod SP.

Wskazano możliwość złożenia uwagi do projektu planu.

16. Właściciel nieruchomości – działki nr 60/2 i 60/1, obręb Wędrogów.

Poinformowano o przeznaczeniu nieruchomości w projekcie planu ogólnego, z wykorzystaniem prezentacji danych przestrzennych.

Omówiono możliwość korekty przebiegu strefy SJ (wyrównanie granic) oraz przeznaczenie części działek pod SU.

Wskazano możliwość złożenia uwagi do projektu planu.

17. Właściciel nieruchomości – działki nr 386/1 i 378, obręb Paplin oraz 119/3, obręb Lisna.

Poinformowano o przeznaczeniu nieruchomości w projekcie planu ogólnego, z wykorzystaniem prezentacji danych przestrzennych.

Omówiono możliwość:

– rozszerzenia strefy SJ na działce nr 386/1 (zabudowa mieszkaniowa – na 2 budynki) oraz przeznaczenie pozostałej części pod strefę SR,

– przeznaczenia działki nr 378 pod strefę SU,

– rozszerzenia OUZ i strefy SZ na działce nr 119/3 do granic działki.

Wskazano możliwość złożenia uwagi do projektu planu.

18. Właściciel nieruchomości – działki nr 16 i 190, obręb Wola Pękoszewska.

Poinformowano o przeznaczeniu nieruchomości w projekcie planu ogólnego, z wykorzystaniem prezentacji danych przestrzennych.

Omówiono możliwość przeznaczenia działek pod strefę SU.

Wskazano możliwość złożenia uwagi do projektu planu.

Pani Joanna Borowy obsłużyła następujących interesariuszy:

1. Właściciel nieruchomości – działki nr 109/4, obręb Kowiesy.

Poinformowano o przeznaczeniu nieruchomości w projekcie planu ogólnego, z wykorzystaniem prezentacji danych przestrzennych.

Omówiono możliwość przeznaczenia działki pod strefę SJ lub SU.

Wskazano możliwość złożenia uwagi do projektu planu.

2. *Właściciel nieruchomości – działek nr 422/2 421, obręb Wola Pękoszewska.*
Poinformowano o przeznaczeniu nieruchomości w projekcie planu ogólnego, z wykorzystaniem prezentacji danych przestrzennych.
3. *Właściciel nieruchomości – działki nr 17/21, obręb Chojnata.*
Poinformowano o przeznaczeniu nieruchomości w projekcie planu ogólnego, z wykorzystaniem prezentacji danych przestrzennych.
Omówiono możliwość przeznaczenia działki pod strefę SR.
Wskazano możliwość złożenia uwagi do projektu planu.
4. *Właściciel nieruchomości – działki 91 obręb Kowiesy.*
Poinformowano o przeznaczeniu nieruchomości w projekcie planu ogólnego, z wykorzystaniem prezentacji danych przestrzennych.
Omówiono możliwość przeznaczenia działki pod strefę SJ.
Wyjaśniono, że przy wyznaczaniu stref mieszkaniowych stosuje się zasady określone w art. 13d ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym konieczność lokalizowania ich w pierwszej kolejności na terenach objętych MPZP, w obszarach uzupełnienia zabudowy (OUZ) oraz na terenach z istniejącą zabudową. Wskazano również, że w gminie przekroczony został limit chłonności terenów mieszkaniowych (130% zapotrzebowania), co ogranicza możliwość wyznaczania nowych stref mieszkaniowych.
Wskazano możliwość złożenia uwagi do projektu planu.
5. *Właściciel nieruchomości – działki nr 56 i 57 obręb Chrzczonowice.*
Poinformowano o przeznaczeniu nieruchomości w projekcie planu ogólnego, z wykorzystaniem prezentacji danych przestrzennych.
Omówiono możliwość przeznaczenia działki pod strefę SR.
Wskazano możliwość złożenia uwagi do projektu planu.
6. *Właściciel nieruchomości – działki nr 48/1 obręb Paplinek.*
Poinformowano o przeznaczeniu nieruchomości w projekcie planu ogólnego, z wykorzystaniem prezentacji danych przestrzennych.
Omówiono możliwość przeznaczenia działki pod strefę SZ, SN lub SR.
Wskazano możliwość złożenia uwagi do projektu planu.
7. *Właściciel nieruchomości – działki nr 56 i 57 obręb Chrzczonowice.*
Poinformowano o przeznaczeniu nieruchomości w projekcie planu ogólnego, z wykorzystaniem prezentacji danych przestrzennych.
Omówiono możliwość przeznaczenia działki pod strefę SR.
Wskazano możliwość złożenia uwagi do projektu planu.
8. *Właściciel nieruchomości – działek nr 11 i 24, obręb Chrzczonowice.*
Poinformowano o przeznaczeniu nieruchomości w projekcie planu ogólnego, z wykorzystaniem prezentacji danych przestrzennych.

9. *Właściciel nieruchomości – działki 185 obręb Pękoszew.*

Poinformowano o przeznaczeniu nieruchomości w projekcie planu ogólnego, z wykorzystaniem prezentacji danych przestrzennych.

Omówiono możliwość przeznaczenia działki pod strefę SJ.

Wyjaśniono, że przy wyznaczaniu stref mieszkaniowych stosuje się zasady określone w art. 13d ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym konieczność lokalizowania ich w pierwszej kolejności na terenach objętych MPZP, w obszarach uzupełnienia zabudowy (OUZ) oraz na terenach z istniejącą zabudową. Wskazano również, że w gminie przekroczony został limit chłonności terenów mieszkaniowych (130% zapotrzebowania), co ogranicza możliwość wyznaczania nowych stref mieszkaniowych.

Wskazano możliwość złożenia uwagi do projektu planu.

10. *Właściciel nieruchomości – działki nr 232/2 oraz 233 obręb Chrzczonowice.*

Poinformowano o przeznaczeniu nieruchomości w projekcie planu ogólnego, z wykorzystaniem prezentacji danych przestrzennych.

Omówiono możliwość przeznaczenia działki pod strefę SJ.

Wyjaśniono, że przy wyznaczaniu stref mieszkaniowych stosuje się zasady określone w art. 13d ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym konieczność lokalizowania ich w pierwszej kolejności na terenach objętych MPZP, w obszarach uzupełnienia zabudowy (OUZ) oraz na terenach z istniejącą zabudową. Wskazano również, że w gminie przekroczony został limit chłonności terenów mieszkaniowych (130% zapotrzebowania), co ogranicza możliwość wyznaczania nowych stref mieszkaniowych.

Wskazano możliwość złożenia uwagi do projektu planu.

11. *Właściciel nieruchomości – działki nr 225 i 397/1 obręb Jeruzal.*

Poinformowano o przeznaczeniu nieruchomości w projekcie planu ogólnego, z wykorzystaniem prezentacji danych przestrzennych.

Omówiono możliwość przeznaczenia działki pod strefę SJ.

Wskazano możliwość złożenia uwagi do projektu planu.

12. *Właściciel nieruchomości – działki nr 195/2 oraz 195/3 obręb Wola Pękoszewska.*

Poinformowano o przeznaczeniu nieruchomości w projekcie planu ogólnego, z wykorzystaniem prezentacji danych przestrzennych.

Omówiono możliwość przeznaczenia działek pod strefę SJ oraz SR.

Wskazano możliwość złożenia uwagi do projektu planu.

13. *Właściciel nieruchomości – działka nr 166/2 obręb Paplin.*

Poinformowano o przeznaczeniu nieruchomości w projekcie planu ogólnego, z wykorzystaniem prezentacji danych przestrzennych.

Omówiono możliwość przeznaczenia działki pod strefę SJ.

Wyjaśniono, że przy wyznaczaniu stref mieszkaniowych stosuje się zasady określone w art. 13d ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym konieczność

lokalizowania ich w pierwszej kolejności na terenach objętych MPZP, w obszarach uzupełnienia zabudowy (OUZ) oraz na terenach z istniejącą zabudową. Wskazano również, że w gminie przekroczony został limit chłonności terenów mieszkaniowych (130% zapotrzebowania), co ogranicza możliwość wyznaczania nowych stref mieszkaniowych.

Wskazano możliwość złożenia uwagi do projektu planu.

14. Właściciel nieruchomości – 26/1, 29/1, 29/2 15/3, 503 obręb Wola Pękoszewska.

Poinformowano o przeznaczeniu nieruchomości w projekcie planu ogólnego, z wykorzystaniem prezentacji danych przestrzennych.

Omówiono możliwość przeznaczenia działek pod strefę SZ, SP lub SR.

Wskazano możliwość złożenia uwagi do projektu planu.

15. Właściciel nieruchomości – działka nr 53 obręb Wędrogów.

Poinformowano o przeznaczeniu nieruchomości w projekcie planu ogólnego, z wykorzystaniem prezentacji danych przestrzennych.

Omówiono możliwość przeznaczenia działki pod strefę SJ.

Wyjaśniono, że przy wyznaczaniu stref mieszkaniowych stosuje się zasady określone w art. 13d ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym konieczność lokalizowania ich w pierwszej kolejności na terenach objętych MPZP, w obszarach uzupełnienia zabudowy (OUZ) oraz na terenach z istniejącą zabudową. Wskazano również, że w gminie przekroczony został limit chłonności terenów mieszkaniowych (130% zapotrzebowania), co ogranicza możliwość wyznaczania nowych stref mieszkaniowych.

Wskazano możliwość złożenia uwagi do projektu planu.

16. Właściciel nieruchomości – działki 195/2 oraz 195/3 obręb Wola Pękoszewska.

Poinformowano o przeznaczeniu nieruchomości w projekcie planu ogólnego, z wykorzystaniem prezentacji danych przestrzennych.

Omówiono możliwość przeznaczenia działek pod strefę SJ oraz SR.

Wskazano możliwość złożenia uwagi do projektu planu.

17. Właściciel nieruchomości – działki 446 oraz 447/1 obręb Wola Pękoszewska.

Poinformowano o przeznaczeniu nieruchomości w projekcie planu ogólnego, z wykorzystaniem prezentacji danych przestrzennych.

Omówiono możliwość budowy budynku gospodarczego.

Wskazano możliwość złożenia uwagi do projektu planu.

18. Właściciel nieruchomości – działki 147/2, 184 oraz 214 obręb Chrzczonowice.

Poinformowano o przeznaczeniu nieruchomości w projekcie planu ogólnego, z wykorzystaniem prezentacji danych przestrzennych.

Omówiono możliwość przeznaczenia działek pod strefę SJ oraz SR.

Wskazano możliwość złożenia uwagi do projektu planu.

Protokół sporządzono w 2 egzemplarzach, z przeznaczeniem:

1. dla wójta;
2. do dokumentacji planistycznej;

Protokół zawiera 8 ponumerowanych stronę.

Zawonia, 13.02.2026 r.

.....
Patrycja Grabca

(podpis osoby sporządzającej protokół)