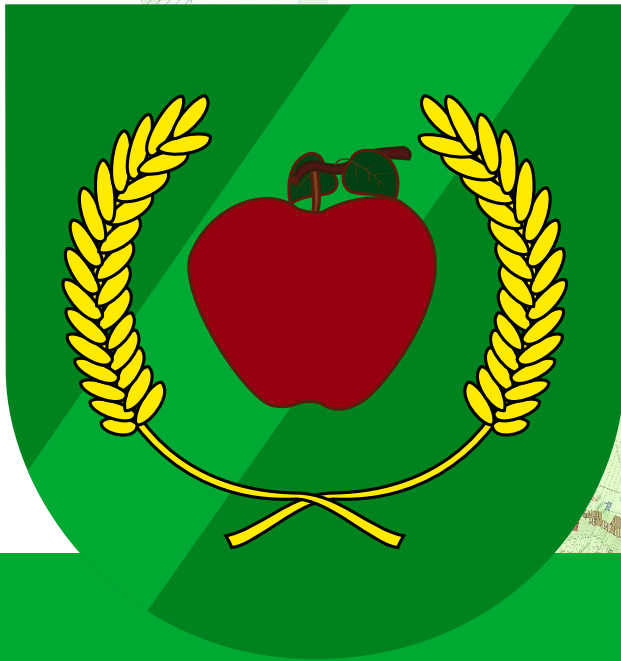




PLAN OGÓLNY GMINY KOWIESY

KONSULTACJE SPOŁECZNE-
SPOTKANIE OTWARTE 13.02.2026 R.

REFORMA PLANISTYCZNA-
CO ZMIENI SIĘ W SYSTEMIE PLANOWANIA ?

CZYM BĘDZIE PLAN OGÓLNY ?



W dniu 23 września 2023 r. weszła w życie nowelizacja ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprowadzając **reformę systemu planowania przestrzennego** –
OBOWIĄZEK UCHWALENIA PLANU OGÓLNEGO GMINY

CO ZMIENI SIĘ W SYSTEMIE PLANOWANIA ?

STARY SYSTEM PLANOWANIA

**DECYZJE O WARUNKACH
ZABUDOWY/ O USTALENIU
LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU
PUBLICZNEGO**

RRG 6730.242.2025.EZ
Kowlesy, ... 2026 r.

DECYZJA NR .../2026
o warunkach zabudowy
(PROJEKT)

Na podstawie art. 104, 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego [1], art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 i 4, art. 61 ust. 1, art. 63 ust. 2 i 4, art. 64 ust. 1, art. 65 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [2] oraz przepisów Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego [3] oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy [4],

po rozpatrzeniu wniosku: Pana Jana Kowalskiego, zam. Kowlesy 55, z dnia 29.12.2025 r., wpływ do urzędu dnia 29.12.2025 r.

ustala się następujące warunki zabudowy
dla terenu obejmującego część działki ewidencyjnej:

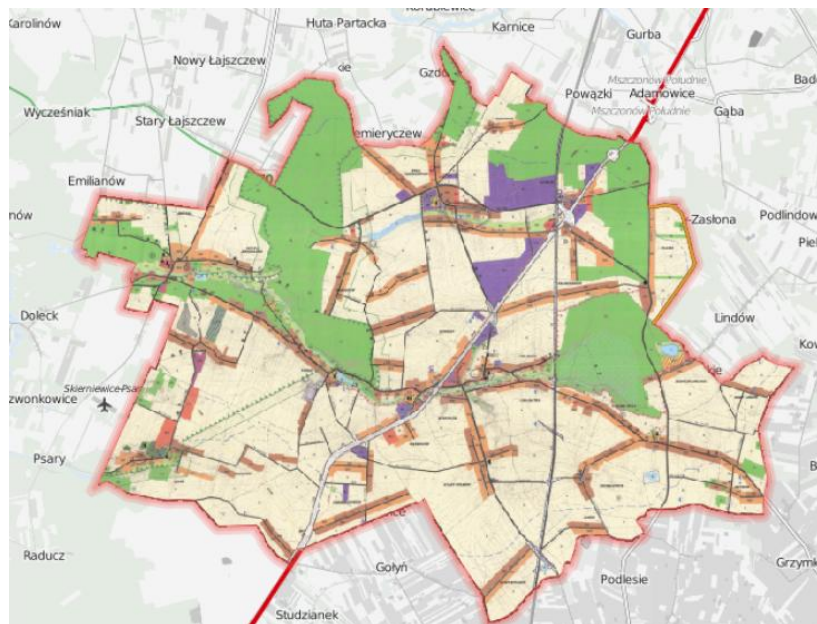
Województwo	Powiat	Gmina	Otręb ewidencyjny	Numer działki ewidencyjnej
Łódzkie	Skiermiewicki	Kowlesy	Linia	48/1

oznaczonego na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej decyzji.

1. **Nazwa inwestycji:** Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego.
2. **Rodzaj zabudowy:** Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
3. **Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy:**

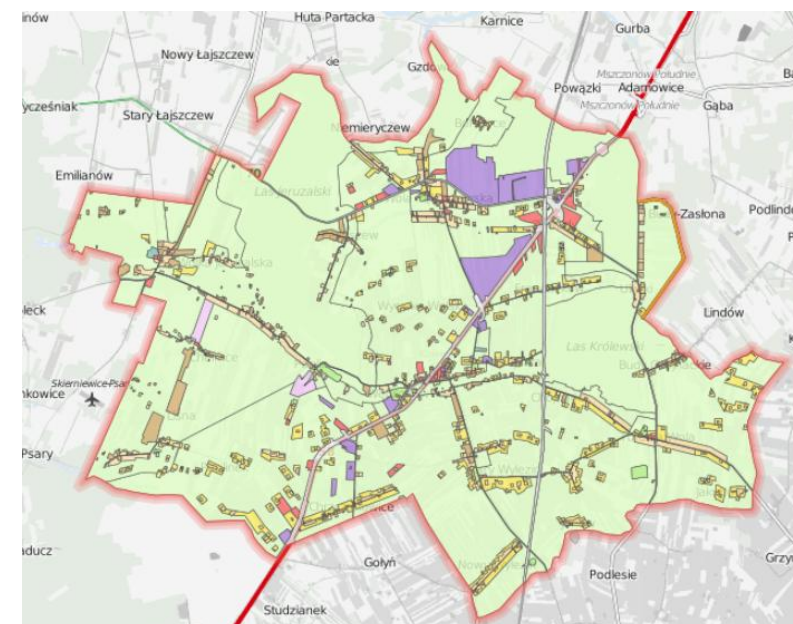
- 3.1. **W zakresie warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
 - 3.1.1 **Linia zabudowy:** w odległości 6 m od ogólnodostępnej drogi wewnętrznej własności gminy - dz. nr 50 całego Linia,
 - 3.1.2 **Maksymalna intensywność zabudowy:** 0,25,
 - 3.1.3 **Minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy:** 0,01 - 0,25,
 - 3.1.4 **Udział powierzchni zabudowy:** nie więcej niż 13%,
 - 3.1.5 **Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:** 55%.

**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**
akt kierownictwa wewnętrznego



NOWY SYSTEM PLANOWANIA

PLAN OGÓLNY GMINY - POG
akt prawa miejscowego



*decyzja indywidualna,
na wniosek,
nie musi być
zgodna ze STUDIUM*

**PLANY
MIEJSCOWE**

POZWOLENIE NA BUDOWĘ LUB ZGŁOSZENIE

**PLANY
MIEJSCOWE**

**DECYZJE O WARUNKACH
ZABUDOWY/ O USTALENIU
LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU
PUBLICZNEGO**

*decyzja indywidualna, na wniosek,
musi być zgodna z POG, musi być
w obszarze uzupełnień zabudowy*

CZYM BĘDZIE PLAN OGÓLNY KOWIES?

- Obowiązkowym dokumentem planistycznym obejmującym obszar całej gminy, który **od lipca (nieoficjalnie września) 2026 r. zastąpi STUDIUM** i będzie stanowił **akt prawa miejscowego**,
- Dokumentem **w formie cyfrowej** składającym się z części **normatywnej i informacyjnej**

Część normatywna: Uchwała ws. planu ogólnego wraz z załącznikiem (**DANE PRZESTRZENNE**)
- część, która stanowić będzie prawo miejscowe, będzie podstawą w postępowaniach administracyjnych, sądowych i przygotowywaniu planu miejscowego

Część informacyjna: Uzasadnienie planu ogólnego - opisujące wszystkie ustalenia opisane w danych przestrzennych, ich kontekst oraz wpływ uwarunkowań.

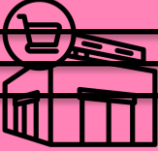
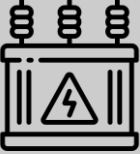
Uzasadnienie zawiera klasyczny rysunek z warstwami referencyjnymi: granicami działek oraz uwarunkowaniami. Nie będzie posiadało mocy prawnej.

- DANE PRZESTRZENNE zawierają:
 - **strefy planistyczne**
 - **gminne standardy urbanistyczne**
 - **obszary uzupełnienia zabudowy**

CO ZOSTAŁO OKREŚLONE W PLANIE OGÓLNYM GMINY KOWIESY?

1. STREFY PLANISTYCZNE

NAZWA STREFY PLANISTYCZNEJ		PROFIL FUNKCJONALNY STREFY PLANISTYCZNEJ	
		PODSTAWOWY (OBLIGATORYJNIE)	DODATKOWY (FAKULTATYWNIE)
 PODLEGA BILANSOWANIU!	SW - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren handlu wielkopowierzchniowego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
 PODLEGA BILANSOWANIU!	SJ - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
 PODLEGA BILANSOWANIU!	SZ - strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
	SU - strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód

	SH - strefa handlu wielkopowierzchniowego	teren handlu wielkopowierzchniowego, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
	SP - strefa gospodarcza	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
	SR - strefa produkcji rolniczej	teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni wodnej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
	SI - strefa infrastrukturalna	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
	SN - strefa zieleni i rekreacji	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu
	SC - strefa cmentarzy	teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług kultury religijnej, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód

	SG - strefa górnictwa	teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren produkcji, teren usług handlu, teren usług rzemieślniczych, teren usług gastronomii, teren usług biurowych i administracji, teren usług nauki, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
	SO - strefa otwarta	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni geotermalnej, teren elektrowni wodnej, teren biogazowni, teren zieleni urządzonej
	SK - strefa komunikacyjna	teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód

Określone 13 stref stanowi KATALOG ZAMKNIĘTY

Profil podstawowy - obligatoryjnie, zgodny z rozporządzeniem w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów

Profil dodatkowy – do wyboru przez gminę

Przeznaczenia w profilu podstawowym i dodatkowym są równorzędne!



PRZEPISY WYKLUCZAJĄ MOŻLIWOŚĆ PRZEZNACZENIA TERENU POD DWA RODZAJE STREF PLANISTYCZNYCH!



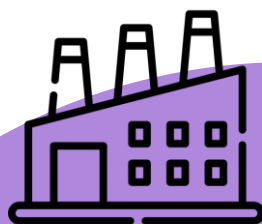
SJ

STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ

- ☒ dla osób nieprowadzących działalności rolniczej
- ☒ możliwość budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego
- ☒ możliwość sprzedaży lub podziału działki na cele nierolnicze
- ☒ brak możliwości budowy obiektów gospodarczych służących rolnictwu t.j. silosy, obory, magazyny
- ☒ możliwość budowy budynków usługowych
- ☒ brak możliwości budowy budynków produkcyjnych

**BRAK MOŻLIWOŚCI ŁĄCZENIA FUNKCJI
ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ ZAGRODOWEJ
ORAZ MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ**

**BRAK MOŻLIWOŚCI ŁĄCZENIA FUNKCJI
ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
ORAZ PRODUKCYJNEJ**



SP

STREFA GOSPODARCZA

- ☒ dla osób prowadzących lub zamierzających prowadzić działalność produkcyjną
- ☒ brak możliwości budowy budynku mieszkalnego
 - ☒ możliwość budowy budynków usługowych
 - ☒ możliwość budowy budynków produkcyjnych

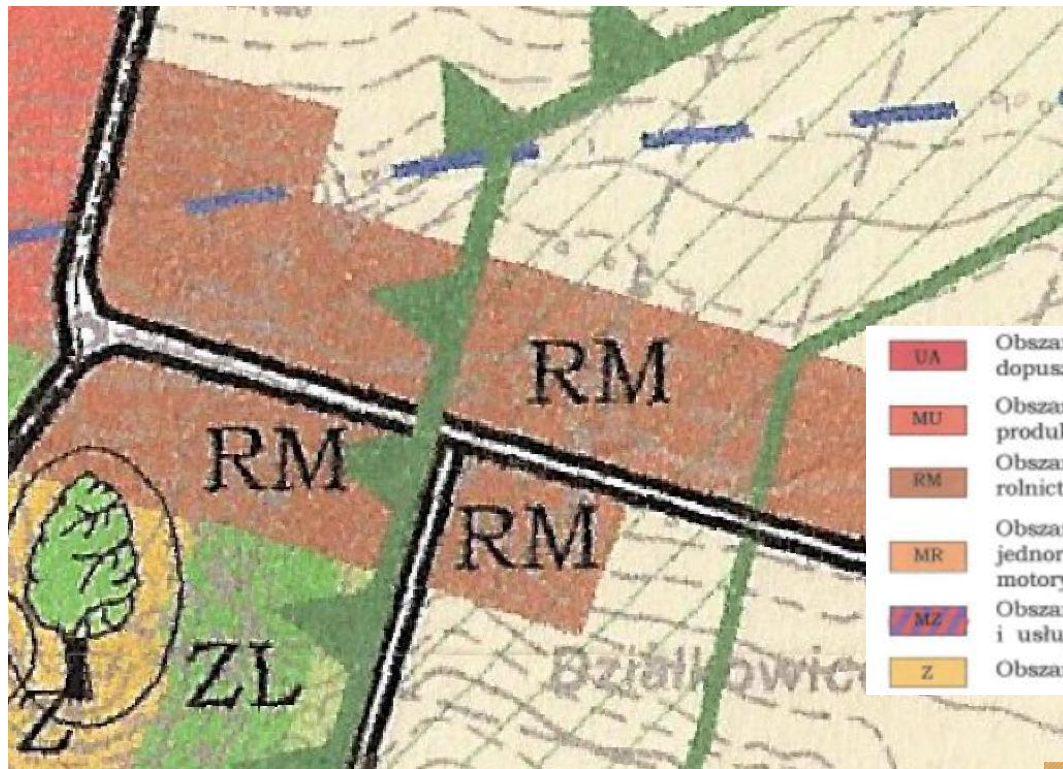


SZ

STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ ZAGRODOWĄ

- ☒ dla osób prowadzących działalność rolniczą
- ☒ brak możliwości budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego
- ☒ możliwość budowy budynku mieszkalnego w zabudowie zagrodowej **przez osobę posiadającą status rolnika** oraz obiektów gospodarczych służących rolnictwu t.j. silosy, obory, magazyny
- ☒ możliwość budowy budynków usługowych
- ☒ brak możliwości budowy budynków produkcyjnych

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KOWIESY



- UA** Obszar kształtowania centrum gminnego – administracji, usług w tym obiekty użyteczności publicznej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej, produkcji i motoryzacji, obsługi rolnictwa.
- MU** Obszary rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej z dopuszczeniem zabudowy produkcyjnej i motoryzacji.
- RM** Obszary kształtowania osadnictwa wielofunkcyjnego - o dominującej funkcji zabudowy rolniczej i obsługi rolnictwa z dopuszczeniem zabudowy usługowej, produkcyjnej, motoryzacji, mieszkaniowej jednorodzinnej.
- MR** Obszary kształtowania osadnictwa wielofunkcyjnego - o dominującej funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej z dopuszczeniem zabudowy produkcyjnej, zagrodowej, obsługi rolnictwa, motoryzacji.
- MZ** Obszar rozwoju funkcji rekreacji i wypoczynku z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług.
- Z** Obszary rozwoju zabudowy mieszkaniowej, usługowej i rolniczej w obszarach zabytkowych.

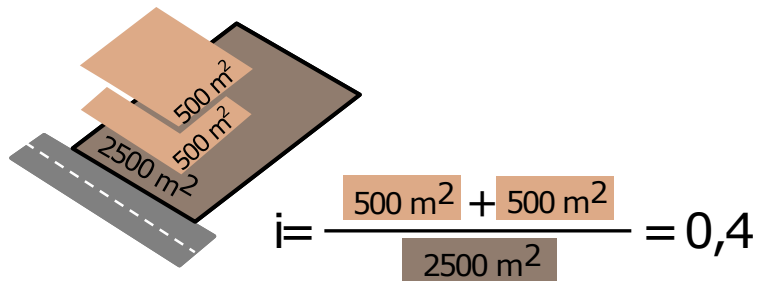
SJ - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
SZ - strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
SP - strefa gospodarcza	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
SR - strefa produkcji rolniczej	teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni wodnej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód

PLAN OGÓLNY GMINY KOWIESY

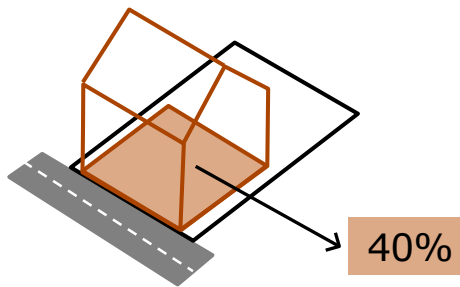


2. GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE

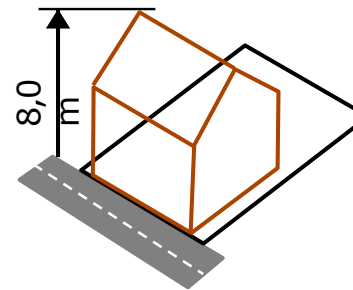
- profil funkcjonalny stref planistycznych parametry
- zabudowy w strefach planistycznych



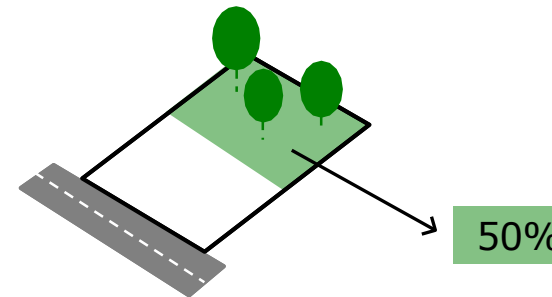
- **maksymalna nadziemna intensywność zabudowy:** np. 0.4
(suma powierzchni kondygnacji nadziemnych budynku do powierzchni działki budowlanej)



- **maksymalny udział powierzchni zabudowy:** np. 40% (można zabudować budynkiem maksymalnie 40% działki lub terenu)



- **maksymalną wysokość zabudowy:** np. 8.0 m



- **minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:** np. 50% (trzeba pozostawić minimum 50% działki jako powierzchnię z możliwością wegetacji roślin lub jako wody powierzchniowe)

STREFY PODLEGAJĄCE BILANSOWANIU

Jedyne strefy, które w profilu funkcjonalnym zawierać będą tereny dopuszczające lokalizację budynków o funkcji mieszkalnej.

	SW - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną
	SJ - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną
	SZ - strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową

ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oblicza się zgodnie z rozporządzeniem biorąc pod uwagę prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną oraz łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi. Zapotrzebowanie wyraża się w liczbie mieszkańców.

WEDŁUG OBLICZEŃ ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ
W GMINIE KOWIESY WYNOSI : **35 mieszkańców**

CHŁONNOŚĆ

Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie określa się w wyznaczonych strefach. Suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie nie może być mniejsza niż 70 % oraz większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

W pierwszej kolejności strefy te wyznacza się dla terenów zabudowy mieszkaniowej wyznaczonych w planach miejscowych oraz w ramach obszarów uzupełnienia zabudowy. Na tych obszarach nie obowiązuje limit 130% zapotrzebowania, ale po przekroczeniu 130% zapotrzebowania nie można wyznaczać zupełnie nowych stref.

Zgodnie z obliczeniami **chłonność** wynosi **13 733 osób**, natomiast **zapotrzebowanie na nową zabudowę** w gminie wyniosło **35 osób**. (Zgodnie z rozporządzeniem, w przypadku gdy:

- liczba mieszkańców gminy wynosi mniej niż 5000 i nie mniej niż 2000,
- obliczone zapotrzebowanie jest mniejsze niż 500,

dopuszcza się przyjęcie zapotrzebowania w wysokości **500 osób** – taki poziom przyjęto do obliczeń)

Wyniki obliczeń wykazują, że **chłonność wynosi 2746,6 %** wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, a więc zgodnie art. 13d ust. 3 *ustawy z dnia 27 marca 2023 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* [2] jest większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie

wyznaczenie dodatkowych stref planistycznych z zabudową mieszkaniową na pozostałych obszarach gminy nie było dopuszczalne





PODSUMOWUJĄC:

w gminie jest już bardzo dużo terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową — więcej niż wynika z prognoz demograficznych



prawo nie pozwala nam wyznaczać nowych

GDZIE MOGLIŚMY WYZNACZYĆ STREFY Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ ?

Zgodnie z art. 13d ust. 1 *ustawy z dnia 27 marca 2023 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* [2], **strefy planistyczne z zabudową mieszkaniową**, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 wyznacza się :

1. Na obszarach objętych **obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego**, które przewidują przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej,
2. Na obszarach **z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej**, z wyłączeniem luk w tej zabudowie,
3. Na wyznaczonych w planie ogólnym **obszarach uzupełnienia zabudowy (OUZ)**.

3. OBSZARY UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY

- wyznaczony geometrycznie obszar, określony zgodnie z rozporządzeniem
- ograniczenie przestrzenne wydawania decyzji o warunkach zabudowy



**Wydawanie decyzji o warunkach zabudowy będzie ograniczone wyłącznie do obszarów uzupełnienia zabudowy.
Wydanie decyzji o warunkach zabudowy poza tymi obszarami będzie niemożliwe.**

SPOSÓB WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY:

Krok 1 - zidentyfikowanie zgrupowań min. 5 budynków o odległości między najbliższymi budynkami nie większej niż 100 m. Z analizy wyłączone m.in. budynki gospodarcze i garaże



Krok 2 - wyznaczenie buforu w odległości 50 m od budynków



Krok 3 - wypełnienie luk w tak powstałej figurze o powierzchni nie większej niż 5000 m²



Krok 4 - wycięcie z tak powstałej figury zewnętrznego pasa o szerokości 40 m – pozostawienie tzw. rdzenia obszaru uzupełnienia zabudowy

*** Obszar „rdzenia” można powiększać, ale nie więcej niż o obszar o powierzchni równej 25% powierzchni pasa 40 m. Rozszerzeniem nie mogą zostać objęte grunty klas I-III położone dalej niż 50 m od drogi publicznej.**



Rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy

$$P_p = 25 \% * (P_b - P_u)$$

gdzie:

P_p – oznacza łączną maksymalną powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1, w wyniku rozszerzenia ich granic;

P_b – oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 1–3;

P_u – oznacza łączną powierzchnię obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1.

Art. 61. [Przesłanki wydania decyzji o warunkach zabudowy]

1. Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;

1a) **teren jest położony na obszarze uzupełnienia zabudowy;**

2) teren ma dostęp do drogi publicznej;

3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
[...]

1a. Przepisu ust. 1 pkt 1a **nie stosuje się do inwestycji:**

1) zmieniających zagospodarowanie terenu w sposób inny niż budowa obiektu budowlanego;

2) **w zakresie budowy obiektu budowlanego polegającej na odbudowie, rozbudowie lub nadbudowie;**

3) lokalizowanych na terenach zamkniętych.

Przepisów ust. 1 pkt 1-2 nie stosuje się do:

1) linii kolejowych, dróg i lotnisk;

2) obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej;

3) instalacji odnawialnego źródła energii;

4) urządzeń wodnych;

5) stacji paliw;

6) ogólnodostępnych stacji ładowania w rozumieniu art. 2 pkt 6 ustawy z dnia 11 stycznia 2018 r. o elektromobilności i paliwach alternatywnych (Dz. U. z 2023 r. poz. 875, 1394, 1506 i 1681 oraz z 2024 r. poz. 834);

7) obiektów gospodarczych o powierzchni zabudowy do 35 m² przeznaczonych wyłącznie na cele gospodarki rolnej w ramach istniejącego gospodarstwa rolnego;

8) zalesienia terenu;

9) obiektów budowlanych przeznaczonych na cele gospodarki leśnej;

10) pól biwakowych, wież widokowych, kładek, szlaków turystycznych, w tym ścieżek dydaktycznych, miejsc widokowych oraz parkingów służących obsłudze turystyki;

11) budowli ochronnych, o których mowa w ustawie z dnia 5 grudnia 2024 r. o ochronie ludności i obronie cywilnej.



Przygotowanie obszarów uzupełnienia zabudowy

Dane przestrzenne tworzone dla POG mogą obejmować m.in. lokalizację przestrzenną **obszarów uzupełnienia zabudowy** w postaci wektorowej w **układzie PL-2000**. W warstwie wektorowej powinien znajdować się **co najmniej jeden** obiekt przestrzenny będący **poligonem**. Obiekty te zostaną opisane poprzez atrybuty zawierające informacje o poszczególnych obszarach uzupełnienia zabudowy.

W zależności od aktualnej

1. W przypadku ni
2. W przypadku tw

INFORMACJA:

Możesz wyznaczyć obszary uzupełnienia zabudowy, korzystając z wbudowanej funkcji Wtyczki APP 2. W tym celu rozwiń menu wtyczki na pasku narzędzi QGIS, a następnie wybierz **Wyznaczanie OUZ** i postępuj zgodnie ze wskazówkami na ekranie. Jeśli nie chcesz skorzystać z tej opcji, to



Błąd warstwy obrysu



Powierzchnia warstwy została powiększona o więcej niż maksymalną powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 Rozporządzenia.

OK

Wybierz warstwę do zapisu (opcjonalne)

Stwórz pustą warstwę

Wczytaj warstwę do edycji

ObszarUzupełnieniaZabudowy [EPSG:2176]

Wstecz

Zapisz warstwę do GML

Pomiń

Dalej



ETAPY SPORZĄDZANIA PLANU OGÓLNEGO

**PRZYGOTOWANIE
PROJEKTU**

**OPINIOWANIE I
UZGADNIANIE**

**KONSULTACJE
SPOŁECZNE**

**UCHWALANIE
PLANU OGÓLNEGO**

**1. UCHWAŁA
O PRZYSTĄPIENIU**

uchwała Nr IV/28/24 Rady Gminy
Kowiesy z dnia 14 sierpnia 2024 r.

2. ZBIERANIE WNIOSKÓW

w ustawowym terminie wpłynęło
228 wniosków od osób fizycznych i
prawnych oraz 26 od organów

3. PROJEKTOWANIE

opracowanie projektu wraz
z uzasadnieniem oraz prognozą oddziaływania
na środowisko

**4. OPINIOWANIE I
UZGADNIANIE**

skierowanie projektu planu do
opiniowania i uzgadniania przez
właściwe organy

**5. WPROWADZANIE ZMIAN
W PROJEKCIE**

**6. PUBLIKACJA PROJEKTU I
WYKAZU WNIOSKÓW**

TU JESTEŚMY!

7. KONSULTACJE SPOŁECZNE

od 23.01.2026 roku
do 25.02.2026 roku

**8. WPROWADZANIE UWAG,
EWENTUALNE PONOWIENIE
UZGODNIĘĆ**

**9. PUBLIKACJA PROJEKTU I
RAPORTU Z KONSULTACJI**

**10. PRZEKAZANIE
PROJEKTU RADZIE GMINY**

**11. UCHWALENIE
PLANU OGÓLNEGO**

**12. PUBLIKACJA PROJEKTU
WRAZ Z UZASADNIENIEM**

 CZERWONA RAMKA OZNACZA ETAPY KLUCZOWE DLA OBYWATELI

JAK WNIEŚĆ UWAGĘ DO PLANU OGÓLNEGO?



7. KONSULTACJE SPOŁECZNE - ZBIERANIE UWAG

UWAGI MOŻNA SKŁADAĆ W TERMINIE

od 23.01.2026 do 25.02.2026 roku



w postaci papierowej na adres Urząd Gminy Kowiesy, Kowiesy 85, 96-111 Kowiesy



ustnie do protokołu w Urzędzie Gminy Kowiesy, Kowiesy 85, 96-111 Kowiesy



w postaci elektronicznej bez konieczności opatrywania ich bezpiecznym podpisem elektronicznym, na adres: **urząd@kowiesy.pl**



w postaci elektronicznej za pomocą platformy e-Doręczenia na adres: **AE:PL-30862-10961-TCUDT-17**

Załącznik do rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Gospodarki
ziemi 13 (sierpień 2023 r. (Dz. U. poz. 2589))

WZÓR

Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa:

2. RODZAJ PISMA¹⁾

☐ 2.1. wniosek do projektu aktu ☐ 2.2. uwaga do konsultowanego projektu aktu²⁾
☐ 2.3. wniosek o zmianę aktu³⁾ ☐ 2.4. wniosek o sporządzenie aktu⁴⁾

3. RODZAJ AKTU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO¹⁾

☐ 3.1. plan ogólny gminy
☐ 3.2. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowany plan inwestycyjny lub wojewódzki plan rewitalizacji
☐ 3.3. uchwała ustalająca zasady i warunki zabudowy oraz warunki zabudowy, tabele reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, składowe wyposażenie oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane
☐ 3.4. audyt krajobrazowy
☐ 3.5. plan zagospodarowania przestrzennego województwa

4. DANE SKŁADAJĄCEGO PISMA⁴⁾

Imię i nazwisko lub nazwa:

Kraj: Województwo:

Powiat: Gmina:

Ulica: Nr domu: Nr lokalu:

Miejscowość: Kod pocztowy:

E-mail (w przypadku gdy składający pismo posiada adres e-mail):

Nr tel. (nieobowiązkowo):

Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych⁵⁾:

4.1. Czy składający pismo jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości objętej wnioskiem lub uwagą?

☐ tak ☐ nie

5. ADRES DO KORESPONDENCJI SKŁADAJĄCEGO PISMA¹⁾

(Nieobowiązkowo)

Kraj: Województwo:

Powiat: Gmina:

Ulica: Nr domu: Nr lokalu:

Miejscowość: Kod pocztowy:

6. DANE PEŁNOMOCHNIKA⁴⁾

(Nieobowiązkowo)

☐ pełnomocnik ☐ pełnomocnik do doręczeń

Imię i nazwisko:

Kraj: Województwo:

Powiat: Gmina:

Ulica: Nr domu: Nr lokalu:

Miejscowość: Kod pocztowy:

E-mail (w przypadku gdy pełnomocnik posiada adres e-mail):

Nr tel. (nieobowiązkowo):

Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych⁵⁾:

Dziennik Urzędowy

– 3 –

Poz. 2509

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść¹⁾

7.2. (Nieobowiązkowo). W przypadku wypełnienia, należy uzupełnić każdą z kolumn tabeli.

Szczegółowe informacje dotyczące treści pisma w odniesieniu do działek ewidencyjnych:

Lp.	7.2.1. Nazwa planu przestrzennego	7.2.2. Identyfikator działki lub działek ewidencyjnych ²⁾	7.2.3. Czy teren objęty planem obejmuje całokształt działki lub działek ewidencyjnych? ³⁾	7.2.4. Treść ⁴⁾
1			☐ tak ☐ nie	

¹⁾ (Nieobowiązkowo). W przypadku wypełnienia, należy uzupełnić każdą z kolumn tabeli.

²⁾ W przypadku dotychczasowego istnienia działek ewidencyjnych oraz niektórych parametrów – w przypadku zmiany planu miejscowego do czasu wejścia w życie (pkt 2.1), uwagi do konsultowanego projektu aktu (pkt 2.2) lub wniosku o zmianę planu miejscowego (pkt 3.1), planu ogólnego gminy (pkt 3.1) lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (pkt 3.2), planu inwestycyjnego lub miejscowego planu rewitalizacji (pkt 3.2).

Lp.	7.3.1. Nazwa planu ogólnego gminy lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	7.3.2. Identyfikator działki lub działek ewidencyjnych ²⁾	7.3.3. Czy teren objęty planem obejmuje całokształt działki lub działek ewidencyjnych? ³⁾	Nazwa lub nazwy planu przestrzennego, terenu (albo symbol lub symbole klasy przeniesienia terenu) ⁴⁾	7.3.4. Treść ⁵⁾
1			☐ tak ☐ nie		

8. OŚWIADCZENIE W SPRAWIE KORESPONDENCJI ELEKTRONICZNEJ

☐ Wyrażam zgodę

☐ Nie wyrażam zgody

na dołączanie korespondencji w niniejszej sprawie za pomocą środków komunikacji elektronicznej w rozumieniu art. 2 pkt 5 ustawy z dnia 18 lipca 2002 r. o świadczeniu usług drogą elektroniczną (Dz. U. z 2020 r. poz. 344).

9. ZAŁĄCZNIKI

- ☐ Pełnomocnictwo do reprezentowania składowego pisma lub pełnomocnictwo do doręczeń (zgodnie z ustawą z dnia 16 listopada 2006 r. o opisie skarbowym) (Dz. U. z 2023 r. poz. 21118) – jeżeli składowy pismo zostało skierowane pełnomocnikowi.
- ☐ Potwierdzenie uiszczenia opłaty skarbowej od pełnomocnictwa – jeżeli obowiązek uiszczenia takiej opłaty wynika z ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opisie skarbowym.
- ☐ (Nieobowiązkowo). Oświadczenie gminy/terenu w formie graficznej w przypadku wskazania terenu objętego planem jak części działki ewidencyjnej lub działek ewidencyjnych.
- ☐ (Nieobowiązkowo). Inne załączniki – w przypadku załączania pola należy podać nazwy załączników.⁶⁾

Dziennik Ustaw - 4 - Str. 2509

10. PODPIS SKŁADAJĄCEGO PISMO (PEŁNOMOCNIKA) I DATA PODPISU

Podpis powinien być czytelny. Podpis i datę podpisu umieszcza się w przypadku składania pisma w postaci papierowej.

Podpis: Data:

[illegible]

Formularz dostępny:

- **w wersji papierowej**, w Urzędzie Gminy Kowiesy, Kowiesy 85, 96-111 Kowiesy, w godzinach pracy Urzędu;
- **w wersji elektronicznej** na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Gminy Kowiesy pod adresem internetowym: www.bip.kowiesy.pl (zakładka: *Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne -> Plan ogólny gminy Kowiesy -> ETAP PROCEDURY -> Konsultacje społeczne* <https://www.bip.kowiesy.pl/2475,konsultacje-spoeczne>
- **w wersji elektronicznej** na stronie Ministerstwa Rozwoju i Technologii pod adresem internetowym: <https://www.gov.pl/web/rozwoj-technologie/formularz-pisma-dotyczacego-aktu-planowania-przestrzennego>

Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: **WÓJT GMINY KOWIESY**

2. RODZAJ PISMA¹⁾

- | | |
|---|--|
| ☐ 2.1. wniosek do projektu aktu | ☒ 2.2. uwaga do konsultowanego projektu aktu ²⁾ |
| ☐ 2.3. wniosek o zmianę aktu ³⁾ | ☐ 2.4. wniosek o sporządzenie aktu ³⁾ |

3. RODZAJ AKTU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO¹⁾

- ☒ 3.1. plan ogólny gminy
- ☐ 3.2. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowany plan inwestycyjny lub miejscowy plan rewitalizacji
- ☐ 3.3. uchwała ustalająca zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane
- ☐ 3.4. audyt krajobrazowy
- ☐ 3.5. plan zagospodarowania przestrzennego województwa

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść⁶⁾ wnoszę o uwzględnienie uwag opisanych w punktach 7.2. i 7.3.

7.2. (Nieobowiązkowo) W przypadku wypełnienia, należy uzupełnić każdą z kolumn tabeli.

Szczegółowe informacje dotyczące treści pisma w odniesieniu do działek ewidencyjnych:

Lp.	7.2.1. Nazwa aktu planowania przestrzennego	7.2.2. Identyfikator działki lub działek ewidencyjnych	7.2.3. Czy teren objęty pismem obejmuje całość działki lub działek ewidencyjnych ⁷⁾	7.2.4. Treść ⁶⁾
1	Plan ogólny Gminy Kowiesy	101504_2.002 3.80/2 dz. nr 80/2 Wola Pękoszewska	☒ tak ☐ nie	Wnoszę o zmianę planowanej strefy dla działki na strefę gospodarczą

Jeśli uwaga dotyczy części działki – załącz rysunek z granicą terenu.

7.3. (Nieobowiązkowo) W przypadku wypełnienia, należy uzupełnić każdą z kolumn tabeli.

Szczegółowe informacje dotyczące działek ewidencyjnych oraz niektórych parametrów – w przypadku zaznaczenia w pkt 2: wniosku do projektu aktu (pkt 2.1), uwagi do konsultowanego projektu aktu (pkt 2.2) lub wniosku o zmianę aktu (pkt 2.3) oraz w pkt 3: planu ogólnego gminy (pkt 3.1) lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowanego planu inwestycyjnego lub miejscowego planu rewitalizacji (pkt 3.2):

Lp.	7.3.1. Nazwa planu ogólnego gminy lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	7.3.2. Identyfikator działki lub działek ewidencyjnych	7.3.3. Czy teren objęty pismem obejmuje całość działki lub działek ewidencyjnych ⁷⁾	7.3.4. Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu (albo symbol lub symbole klasy przeznaczenia terenu) ⁸⁾	7.3.5. Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	7.3.6. Maksymalna wysokość zabudowy [m]	7.3.7. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1	Plan ogólny Gminy Kowiesy	101504_2.002 3.80/2 dz. nr 80/2 Wola Pękoszewska	☒ tak ☐ nie	Strefa gospodarcza SP	50	12	20

Nieobowiązkowe-
wypełniamy gdy
interesują nas
konkretne
szczegółowe
parametry