

PROTOKÓŁ

ze spotkania otwartego w ramach prowadzonych konsultacji do projektu planu ogólnego miasta i gminy Kowalewo Pomorskie.

Protokół sporządzony w dniu 20 lipca 2026 r. przez pracownika Referatu Techniczno Inwestycyjnego i Gospodarki Gruntami Urzędu Miejskiego w Kowalewie Pomorskim – Agnieszkę Kozłowską.

Na podstawie art. 13i ust. 3 pkt 9 w związku z art. 8i ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.) w dniu 20 lipca 2026 r. przeprowadzono spotkanie otwarte w ramach prowadzonych konsultacji do projektu planu ogólnego miasta i gminy Kowalewo Pomorskie.

Spotkanie odbyło się w MGOK - Plac Wolności 13, 87-410 Kowalewo Pomorskie, sala konferencyjna i rozpoczęło o godz. 17:00.

Spotkanie poprzedziła prezentacja projektu planu ogólnego.

Projekt planu przedstawiła mgr inż. arch. Agnieszka Kujath-Jaworska – urbanista.

Autorka w prezentacji nakreśliła problematykę planu ogólnego jako nowego aktu planowania przestrzennego, omówiła procedurę jego sporządzania, system zapisu planu jako danych przestrzennych, wyjaśniła pojęcia takie jak strefy planistyczne, zapotrzebowanie na nową zabudowę, chłonność terenów i obszar uzupełnienia zabudowy wraz z mechanizmem ich wyznaczania.

Ogólnie omówiono również wnioski złożone przez mieszkańców na etapie zawiadomienia o przystąpieniu do opracowania planu. W terminie złożono ich 43 szt., po terminie 66 szt. Poinformowano uczestników, że wnioski do planu nie zawsze mogły być rozstrzygnięte pozytywnie. Wynika to z obowiązujących przepisów prawa, które nakładają na gminę określone ograniczenia dotyczące sposobu zagospodarowania przestrzeni. Spośród złożonych wniosków 22 uwzględniono, 3 uwzględniono częściowo, a 18 nie uwzględniono. Wskazano, że najczęstszą przyczyną nieuwzględnienia wniosków był fakt, że działki objęte wnioskiem stanowią grunty orne podlegające ochronie (RIIIa i RIIIB) oraz położone w zwartych kompleksach gruntów o wysokiej przydatności dla rolnictwa. Przywołano stanowisko Ministerstwa Rolnictwa i Rozwoju Wsi, które wskazuje konieczność ograniczenia zabudowy i jej rozpraszania na terenach wiejskich w celu ochrony gruntów rolnych. Podkreślono, że prezentowana wersja projektu planu jest wersją, która została już uzgodniona i zaopiniowana przez właściwe organy, a kolejność procedury planistycznej wynika z ustawy.

Na zakończenie prezentacji autorka przypomniła w jakim terminie można składać uwagi dla planu – omówiła formy prowadzonych konsultacji wraz z prezentacją możliwości składania uwag za pomocą strony internetowej voxly.pl/kowalewopomorskie.

Po prezentacji zaproszono zebranych do zadawania pytań, na które odpowiedzi udzieliła autorka projektu.

Lp.	PYTANIE	ODPOWIEDŹ
1	Kiedy planowana jest aktualizacja planu ogólnego? Czy określono ramy czasowe jego aktualizacji, jak często plan powinien podlegać zmianom oraz kto ponosi koszty jego aktualizacji? Kiedy w planie zostaną uwzględnione wydane	Przepisy nie określają częstotliwości, z jaką plan ogólny gminy powinien być aktualizowany. Gmina będzie mogła samodzielnie ustalić harmonogram jego aktualizacji, uwzględniając potrzeby rozwojowe oraz zmiany zachodzące na jej obszarze. Koszty sporządzenia i aktualizacji

	decyzje o warunkach zabudowy?	planu ogólnego co do zasady ponosi gmina. W określonych przypadkach, wynikających z odrębnych przepisów, część kosztów może zostać poniesiona przez inwestora, np. w związku z realizacją inwestycji wymagających szczególnych opracowań. Podobne rozwiązania mogą występować w przypadku zintegrowanych planów inwestycyjnych, które dotyczą jednak planów miejscowych. Wydane decyzje o warunkach zabudowy będą analizowane w toku sporządzania zmian planu ogólnego, z uwzględnieniem obowiązujących przepisów oraz stanu zagospodarowania przestrzennego.
2	Dlaczego wzdłuż drogi powiatowej w kierunku do Wielkiego Rychnowa, ograniczono możliwość realizacji zabudowy jednorodzinnej?	Granice poszczególnych stref zostały wyznaczone zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym z rozporządzeniem dotyczącym sposobu ustalania stref planistycznych. Przy ich wyznaczaniu uwzględniono również uzgodnienia z właściwymi organami.
3	Czy planowane jest zwiększenie chłonności zabudowy?	Sama dostępność rezerwy chłonności nie stanowi podstawy do automatycznego rozszerzenia granic tych obszarów.
4	Czy wszystkie uwagi wniesione podczas konsultacji społecznych zostaną uwzględnione?	Nie wszystkie uwagi mogą zostać uwzględnione. Każda uwaga, w tym uwaga dotycząca konkretnej działki, zostanie przeanalizowana indywidualnie pod kątem jej zgodności z obowiązującymi przepisami, zasadami sporządzania planu ogólnego oraz przyjętymi kierunkami zagospodarowania przestrzennego.
5	Czy przewidywane jest wydłużenie terminu sporządzenia i wprowadzenia planu ogólnego?	Na chwilę obecną brak jest informacji dotyczących wydłużenia obowiązujących terminów. Nie przewiduje się również wydłużenia terminu składania wniosków o dofinansowanie sporządzenia planu ogólnego.
6	Czy wnioski dotyczące planu ogólnego, złożone po upływie wyznaczonego terminu, zostały uwzględnione?	Nie wszystkie wnioski złożone po terminie zostały uwzględnione. Zostały jednak poddane analizie i część została uwzględniona.
7	Co oznacza wyznaczenie obszaru uzupełnienia zabudowy w obrębie strefy zabudowy zagrodowej?	Wyznaczenie obszaru uzupełnienia zabudowy w obrębie strefy zabudowy zagrodowej oznacza, że teren ten został wskazany jako obszar, na którym możliwe jest uzupełnianie istniejącej struktury zabudowy, z uwzględnieniem zasad określonych w przepisach oraz ustaleniach planu ogólnego. Nie oznacza to jednak automatycznego prawa do realizacji każdej inwestycji. Możliwość zagospodarowania konkretnej nieruchomości będzie zależała m.in. od zgodności inwestycji z przepisami, dostępności infrastruktury oraz warunków wynikających z procedury uzyskania decyzji o warunkach zabudowy.
8	Kiedy będzie dostępna informacja o tym, czy uwagi zgłoszone do projektu planu zostały uwzględnione?	Informacja o sposobie rozpatrzenia zgłoszonych uwag zostanie przedstawiona w raporcie z konsultacji społecznych.

9	Posiadam działkę, jednak obszar uzupełnienia zabudowy nie obejmuje jej w całości. Czy będę mógł wystąpić o wydanie decyzji o warunkach zabudowy?	Na obecnym etapie możliwe jest złożenie wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy. Po wejściu w życie planu ogólnego możliwość uzyskania decyzji o warunkach zabudowy będzie zależała od położenia planowanej inwestycji oraz obowiązujących przepisów. W przypadku gdy planowany budynek znajdzie się poza obszarem uzupełnienia zabudowy, uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy może nie być możliwe. Ewentualna możliwość zagospodarowania takiego terenu może zostać określona w przyszłości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.
10	Czy do składanej uwagi należy dołączyć mapę?	Dołączenie mapy nie jest obowiązkowe, jednak jest zalecane.
11	Czy dla każdego profilu podstawowego przewidziany jest profil dodatkowy?	Profil dodatkowy określa funkcje, które mogą, lecz nie muszą występować na danym obszarze. Stanowi on uzupełnienie profilu podstawowego i wskazuje dopuszczalne dodatkowe sposoby zagospodarowania terenu.
12	Dlaczego w planie ogólnym nie uwzględniono planowanego przebiegu obwodnicy oraz terenów inwestycyjnych zlokalizowanych wzdłuż jej trasy?	Na obecnym etapie brak jest obowiązujących dokumentów określających ostateczny przebieg planowanej obwodnicy. Wydana została decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach, jednak nie sporządzono jeszcze projektu inwestycji ani nie wydano decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej (ZRID). Z tego względu przebieg obwodnicy oraz związane z nią tereny inwestycyjne nie zostały uwzględnione w projekcie planu ogólnego. W późniejszym czasie, gmina będzie mogła przystąpić do aktualizacji planu ogólnego i uwzględnić w nim zarówno planowaną trasę drogi, jak i tereny inwestycyjne związane z jej przebiegiem.
13	Na osiedlu Kochanowskiego znajdują się podzielone działki, które zdaniem mieszkańców powinny zostać uwzględnione jako tereny przeznaczone pod zabudowę jednorodzinną.	Proponuje się złożenie uwagi do projektu planu ogólnego, ze wskazaniem konkretnych działek oraz proponowanego kierunku ich zagospodarowania. Zgłoszona uwaga zostanie przeanalizowana.

Ponieważ nie było więcej pytań omówiono jeszcze kwestie związane z decyzjami o warunkach zabudowy w kontekście wejścia w życie planu ogólnego i jego ustaleń.

Urbanistka raz jeszcze przypomniała o możliwości indywidualnej rozmowy podczas punktu konsultacyjnego w dniu 27 lipca 2026 r. w godz. od 16:30 do 18:30 w Urzędzie Miejskim w Kowalewie Pomorskim ul. Konopnickiej 13, 87-410 Kowalewo Pomorskie, sala sesyjna, gwarantując obsługę wszystkich zainteresowanych, niezależnie od ich liczby.

Spotkanie zakończył Burmistrz Miasta Kowalewo Pomorskie, który podziękował wszystkim za udział w spotkaniu i za zainteresowanie.

Protokół zawiera 4.ponumerowane strony.

Konsultacje społeczne prowadzone były z zapewnieniem dostępu dla osób ze szczególnymi potrzebami w rozumieniu przepisów odrębnych, w trybie stacjonarnym bez użycia pomocy środków porozumiewania się na odległość.

Kowalewo Pomorskie, dnia 20 lipca 2026 r.

Agnieszka Kosińska
.....
(podpis osoby sporządzającej protokół)

[Signature]
BURMISTRZ
.....
Jurek Żurawski
(podpis Burmistrza)

pm