

P r o t o k ó ł z d y ż u r u p r o j e k t a n t a

Protokół sporządzono w dniu 16 stycznia 2026 r. w Świetlicy Wiejskiej w Gzach, Gzy 8, 06-126 Gzy, przez Katarzynę Bazyłko, asystentkę głównego projektanta planu.

Na podstawie art. 13i ust. 3 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) od 7 stycznia 2026 r. do 6 lutego 2026 r. trwają konsultacje społeczne procedowanego planu ogólnego Gminy Gzy. Dnia 5 stycznia 2026 r. Wójt Gminy Gzy wydał obwieszczenie o rozpoczęciu konsultacji społecznych projektu planu ogólnego Gminy Gzy wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Ponadto 7 stycznia 2026 r. w gazecie „Tygodnik Pułtusi” ukazało się ogłoszenie Wójta Gminy Gzy o rozpoczęciu konsultacji społecznych projektu planu ogólnego Gminy Gzy wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

W ramach konsultacji społecznych, w dniu 16 stycznia 2026 r. w Świetlicy Wiejskiej w Gzach, Gzy 8, 06-126 Gzy od godz. 17:15, **odbył się dyżur projektanta.**

I. W spotkaniu wzięli udział:

- 1) przedstawiciel Urzędu Gminy Gzy:

Pani Agnieszka Kozak – inspektor ds. planowania przestrzennego i podziałów nieruchomości.

- 2) przedstawiciele Wykonawcy:

Pani Katarzyna Bazyłko – asystentka głównego projektanta,

Pan Piotr Czajkowski – właściciel pracowni urbanistycznej

Podczas dyżuru projektanta asystentka głównego projektanta udzielała wyjaśnień na indywidualnie zadawane pytania jak niżej.

Uczestnik dyżuru 1: Zadano pytanie o działki ewidencyjne nr 21/1, 22/3 oraz 25/3 położone w obrębie geodezyjnym Przewodowo Poduchowne, w jakiej strefie planistycznej się znajdują i co w przyszłości będzie można na nich zlokalizować. Czy możliwe jest wyznaczenie obszaru uzupełnienia zabudowy oraz wskazanie strefy z możliwością zlokalizowania budynku mieszkalnego dla dzieci.

Odpowiedź: Działka ewidencyjna nr 21/1 położona w obrębie geodezyjnym Przewodowo Poduchowne, zgodnie z projektem planu ogólnego Gminy Gzy, zlokalizowana jest w części w strefie wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową (o symbolu 457SZ), w strefie produkcji rolniczej (o symbolu 101SR) oraz w strefie otwartej (symbol 4SO). Wyjaśniono, że wielkość strefy SZ związana jest z wielkością

użytku Br (zgodnie z mapą ewidencji gruntów i budynków przekazaną przez Starostwo Powiatowe w Pułtusk w. aktualności na 7 listopada 2024 r.).

Działka ewidencyjna nr 25/3 położona w obrębie geodezyjnym Przewodowo Poduchowne, zgodnie z projektem planu ogólnego Gminy Gzy, zlokalizowana jest w strefie wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową (o symbolu 457SZ). Wyjaśniono profil funkcjonalny tej strefy i jaki jest możliwy typ zabudowy.

Działka ewidencyjna nr 22/3 położona w obrębie geodezyjnym Przewodowo Poduchowne, zgodnie z projektem planu ogólnego Gminy Gzy, zlokalizowana jest w strefie produkcji rolniczej (symbol 101SR). Wskazano, że na ww. działkę nie złożono wniosku. Wyjaśniono, że działka zlokalizowana jest w obszarze gleb wysokich klas bonitacyjnych, dla których możliwość poszerzenia obszaru uzupełnienia zabudowy uwarunkowane jest poprzez łączne spełnienie warunków wskazanych w §1 ust. 6 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729). Wyjaśniono i wskazano maksymalny obszar, na którym takowe poszerzenie jest możliwe, jeśli łączna maksymalna powierzchnia powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy nie zostanie przekroczona.

Wytłumaczono w jaki sposób należy uzupełnić formularz, za pomocą którego można złożyć uwagę do procedowanego aktu planowania przestrzennego.

Poinformowano także, że zgodnie z obwieszczeniem Wójta Gminy Gzy o rozpoczęciu konsultacji społecznych można wnieść uwagę. Uwagi mogą być składane do dnia 6 lutego 2026 r. w formie określonej w obwieszczeniu.

Uczestnik dyżuru 2: Zadano pytanie o działkę ewidencyjną nr 85 położoną w obrębie geodezyjnym Stare Grochy, w jakiej strefie planistycznej się znajduje i co w przyszłości będzie można na niej zlokalizować.

Odpowiedź: Działka ewidencyjna nr 85 położona w obrębie geodezyjnym Stare Grochy, zgodnie z projektem planu ogólnego Gminy Gzy, zlokalizowana jest w części w strefie wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową (oznaczonej symbolem 516SZ) oraz w strefie otwartej oznaczonej symbolem 3SO. Wyjaśniono profil funkcjonalny tych stref i jaki jest możliwy typ zabudowy. Wyjaśniono, że na obszarze strefy otwartej nie będzie można lokalizować zabudowań rolniczych. Wyjaśniono także, że w jeśli w przyszłości zajdzie potrzeba rozbudowy siedliska i lokalizacji nowych obiektów związanych z produkcją rolniczą zasadnym byłoby wskazanie na tej części strefy produkcji rolniczej.

Wytłumaczono, w jaki sposób należy uzupełnić formularz, za pomocą którego można złożyć uwagę do procedowanego aktu planowania przestrzennego.

Poinformowano także, że zgodnie z obwieszczeniem Wójta Gminy Gzy o rozpoczęciu konsultacji społecznych można wnieść uwagę. Uwagi mogą być składane do dnia 6 lutego 2026 r. w formie określonej w obwieszczeniu.

Uczestnik dyżuru 3: Zadano pytanie o działkę ewidencyjną nr 56/1 położoną w obrębie geodezyjnym Mierzeniec, w jakiej strefie planistycznej się znajduje i co w przyszłości będzie można na niej zlokalizować.

Odpowiedź: Działka ewidencyjna nr 56/1 położona w obrębie geodezyjnym Mierzeniec, zgodnie z projektem planu ogólnego Gminy Gzy, zlokalizowana jest w części w strefie wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową (oznaczonej symbolem 363SZ) oraz w strefie otwartej oznaczonej symbolem 3SO. Wyjaśniono, że wielkość strefy SZ związana jest z wielkością użytku Br (zgodnie z mapą ewidencji gruntów i budynków przekazaną przez Starostwo Powiatowe w Pułtusk w aktualności na 7 listopada 2024 r.). Wskazano, że jeśli w przyszłości zajdzie potrzeba rozbudowy siedliska o dodatkowe zabudowania związane z produkcją rolniczą zasadnym byłoby wyznaczenie strefy produkcji rolniczej.

Wy tłumaczono w jaki sposób należy uzupełnić formularz, za pomocą którego można złożyć uwagę do procedowanego aktu planowania przestrzennego.

Poinformowano także, że zgodnie z obwieszczeniem Wójta Gminy Gzy o rozpoczęciu konsultacji społecznych można wnieść uwagę. Uwagi mogą być składane do dnia 6 lutego 2026 r. w formie określonej w obwieszczeniu.

Uczestnik dyżuru 4: Zadano pytanie o działki ewidencyjne nr 11/1 i 67/1 położone w obrębie geodezyjnym Żebry Falbogi, w jakiej strefie planistycznej się znajdują oraz czy można będzie na nich w przyszłości zlokalizować zabudowę.

Odpowiedź: Działka ewidencyjna nr 11/1 położona w obrębie geodezyjnym Żebry Falbogi, zgodnie z projektem planu ogólnego Gminy Gzy, zlokalizowana jest w strefie otwartej oznaczonej symbolem 4SO. Wskazano, że w toku procedury nie złożono stosownego wniosku. Działka położona jest poza obszarem gleb wysokich klas bonitacyjnych i w sąsiedztwie znajduje się obszar uzupełnienia zabudowy. Poinformowano, że w trakcie sporządzania projektu planu ogólnego pierwszeństwo przy poszerzaniu obszaru uzupełnienia zabudowy miały działki, dla których złożono wnioski. Wyjaśniono, że na działce możliwe jest wprowadzenie obszaru zabudowy, co wiąże się z wyznaczeniem strefy z zabudową mieszkaniową, pod warunkiem, że nie zostanie przekroczona łączna maksymalna powierzchnia powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy.

Działka ewidencyjna nr 67/1 położona w obrębie geodezyjnym Żebry Falbogi, zgodnie z projektem planu ogólnego Gminy Gzy, zlokalizowana jest w części w strefie wielofunkcyjnej z zabudową

zagrodową (oznaczoną symbolem 201SZ) oraz w strefie otwartej oznaczonej symbolem 4SO. Wskazano, że w toku procedury nie złożono stosownego wniosku. Wyjaśniono, że w jeśli w przyszłości zajdzie potrzeba rozbudowy siedliska i lokalizacji nowych obiektów związanych z produkcją rolniczą, zasadnym byłoby wskazanie na tej części strefy produkcji rolniczej.

Wytłumaczono, w jaki sposób należy uzupełnić formularz, za pomocą którego można złożyć uwagę do procedowanego aktu planowania przestrzennego.

Poinformowano także, że zgodnie z obwieszczeniem Wójta Gminy Gzy o rozpoczęciu konsultacji społecznych można wnieść uwagę. Uwagi mogą być składane do dnia 6 lutego 2026 r. w formie określonej w obwieszczeniu.

Uczestnik dyżuru 5: Zadano pytanie o działkę ewidencyjną nr 122/7 położoną w obrębie geodezyjnym Przewodowo Parcele, dotyczące możliwości poszerzenia obszaru uzupełnienia zabudowy.

Odpowiedź: Działka ewidencyjna nr 122/5 położona w obrębie geodezyjnym Przewodowo Parcele, zgodnie z projektem planu ogólnego Gminy Gzy, zlokalizowana jest w części w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (oznaczoną symbolem 146SJ) oraz w strefie otwartej (oznaczonej symbolem 3SO). Na części działki znajduje się obszar uzupełnienia zabudowy, który został poszerzony w południowej części działki. Wyjaśniono, że działka zlokalizowana jest w obszarze gleb wysokich klas bonitacyjnych, dla których możliwość poszerzenia obszaru uzupełnienia zabudowy uwarunkowana jest poprzez łączne spełnienie warunków wskazanych w §1 ust. 6 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729). Wyjaśniono i wskazano maksymalny obszar, na którym takowe poszerzenie jest możliwe, jeśli łączna maksymalna powierzchnia powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy nie zostanie przekroczona.

Wytłumaczono w jaki sposób należy uzupełnić formularz, za pomocą którego można złożyć uwagę do procedowanego aktu planowania przestrzennego.

Poinformowano także, że zgodnie z obwieszczeniem Wójta Gminy Gzy o rozpoczęciu konsultacji społecznych można wnieść uwagę. Uwagi mogą być składane do dnia 6 lutego 2026 r. w formie określonej w obwieszczeniu.

Uczestnik dyżuru 6: Zadano pytanie o działkę ewidencyjną nr 53 położoną w obrębie geodezyjnym Grochy Serwatki oraz o działkę ewidencyjną nr 100/2 położoną w obrębie geodezyjnym Porzowo, w jakiej strefie planistycznej się znajdują oraz czy można będzie na nich w przyszłości zlokalizować zabudowę. Zapytano o możliwość wyznaczenia strefy usługowej w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą oraz możliwość zmiany lokalizacji strefy produkcji rolniczej.

Odpowiedź: Działka ewidencyjna nr 53 położona w obrębie geodezyjnym Grochy Serwatki, zgodnie z projektem planu ogólnego Gminy Gzy, zlokalizowana jest w:

- strefie otwartej 4SO – na której nie ma możliwości lokalizowania zabudowy,
- strefie wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową (o symbolu 349SZ) – w której można lokalizować zabudowę zagrodową, zabudowę usługową oraz zabudowę związaną z produkcją w gospodarstwie rolnym,
- strefie produkcji rolniczej (o symbolu 147SR) – w której można lokalizować zabudowę związaną z produkcją w gospodarstwie rolnym oraz zabudowę związaną z wielotowarową produkcją w gospodarstwie rolnym.

Działka ewidencyjna nr 100/2 położona w obrębie geodezyjnym Porzowo, zgodnie z projektem planu ogólnego Gminy Gzy, zlokalizowana jest w strefie otwartej o symbole 4SO- – na której nie ma możliwości lokalizowania zabudowy.

Wskazano, że na działki nie złożono wcześniej żadnego wniosku. Wytłumaczono, w jaki sposób należy uzupełnić formularz, za pomocą którego można złożyć uwagę do procedowanego aktu planowania przestrzennego oraz poinformowano o możliwości dołączenia do formularza załącznika graficznego wskazującego konkretne rozmieszczenie stref planistycznych.

Poinformowano także, że zgodnie z obwieszczeniem Wójta Gminy Gzy o rozpoczęciu konsultacji społecznych można wnieść uwagę. Uwagi mogą być składane do dnia 6 lutego 2026 r. w formie określonej w obwieszczeniu.

Uczestnik dyżuru 7: Zadano pytanie o działki ewidencyjne nr 426/2 i 259/1 położone w obrębie geodezyjnym Pękowo, w jakiej strefie planistycznej się znajdują oraz czy można będzie na nich w przyszłości zlokalizować zabudowę.

Odpowiedź: Działka ewidencyjna nr 426/2 położona w obrębie geodezyjnym Pękowo, zgodnie z projektem planu ogólnego Gminy Gzy, zlokalizowana jest w strefie otwartej o symbolu 3SO. Wskazano, że na działce, zgodnie z mapą ewidencji gruntów i budynków, znajduje się w przeważającej części las (LsV), w związku z czym wskazana działka włączona została do strefy otwartej.

Wytłumaczono w jaki sposób należy uzupełnić formularz, za pomocą którego można złożyć uwagę do procedowanego aktu planowania przestrzennego.

Działka ewidencyjna nr 259/1 położona w obrębie geodezyjnym Pękowo, zgodnie z projektem planu ogólnego Gminy Gzy, zlokalizowana jest w strefie otwartej o symbolu 3SO. Wyjaśniono powody nieuwzględnienia złożonego wniosku. Wskazano, że działka położona jest poza obszarem gleb wysokich

klas bonitacyjnych i w sąsiedztwie znajduje się obszar uzupełnienia, który jeśli będzie możliwość, może zostać poszerzony. Wytłumaczono, w jaki sposób należy uzupełnić formularz, za pomocą którego można złożyć uwagę do procedowanego aktu planowania przestrzennego oraz poinformowano o możliwości dołączenia do formularza załącznika graficznego wskazującego konkretny obszar działki.

Poinformowano także, że zgodnie z obwieszczeniem Wójta Gminy Gzy o rozpoczęciu konsultacji społecznych można wnieść uwagę. Uwagi mogą być składane do dnia 6 lutego 2026 r. w formie określonej w obwieszczeniu.

Uczestnik dyżuru 8: Zadano pytanie o działkę ewidencyjną nr 74/2 położoną w obrębie geodezyjnym Ołdaki, w jakiej strefie planistycznej się znajduje oraz czy można będzie na niej w przyszłości zlokalizować zabudowę.

Odpowiedź: Działka ewidencyjna nr 74/2 położona w obrębie geodezyjnym Ołdaki, zgodnie z projektem planu ogólnego Gminy Gzy, zlokalizowana jest w strefie otwartej o symbolu 4SO. Wyjaśniono, że wskazana działka zlokalizowana jest poza obszarem obowiązującego planu miejscowego dopuszczającego funkcję mieszkaniową, poza obszarem uzupełnienia zabudowy oraz stanowi teren niezabudowany. W związku z tym, że suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, na obszarze gminy Gzy nie można wskazywać nowych stref planistycznych z funkcją mieszkaniową poza obszarem obowiązującego planu miejscowego dopuszczającego funkcję mieszkaniową, poza obszarem uzupełnienia zabudowy oraz poza obszarami z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej.

Poinformowano także, że zgodnie z obwieszczeniem Wójta Gminy Gzy o rozpoczęciu konsultacji społecznych można wnieść uwagę. Uwagi mogą być składane do dnia 6 lutego 2026 r. w formie określonej w obwieszczeniu oraz poinformowano o możliwości złożenia wniosku o decyzję o warunkach zabudowy.

Uczestnik dyżuru 9: Zadano pytanie o działkę ewidencyjną nr 47 położoną w obrębie geodezyjnym Mierzeniec. Wskazano, że na części działki zlokalizowanej obecnie w strefie otwartej (SO) znajduje się sad, który przynależy do istniejącej na tej działce zabudowy zagrodowej.

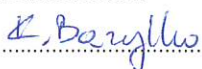
Odpowiedź: Działka ewidencyjna nr 47 położona w obrębie geodezyjnym Mierzeniec, zgodnie z projektem planu ogólnego Gminy Gzy, zlokalizowana jest w następujących strefach: strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (o symbolu 375SZ), strefa produkcji rolniczej (o symbolu 126SR) oraz strefa otwarta o symbolu 3SO. Wyjaśniono, że strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową zlokalizowana na wskazanej działce wyznaczona została w oparciu o użytek Br (zgodnie z pozyskaną ze

Starostwa Powiatowego w Pułtusk mapą ewidencji gruntów i budynków) i powiększona w południowej części o istniejące obiekty budowlane (zgodnie z ortofotomapą wg. aktualności na 2024 r.). Wyjaśniono profil funkcjonalny tych stref i jaki typ zabudowy jest w nich możliwy. Wyjaśniono, że na obszarze strefy otwartej nie będzie można lokalizować zabudowań rolniczych. Wyjaśniono także, że w jeśli w przyszłości zajdzie potrzeba rozbudowy siedliska i lokalizacji nowych obiektów związanych z produkcją rolniczą - zasadnym byłoby wskazanie na tej części strefy produkcji rolniczej.

Poinformowano także, że zgodnie z obwieszczeniem Wójta Gminy Gzy o rozpoczęciu konsultacji społecznych można wnieść uwagę. Uwagi mogą być składane do dnia 6 lutego 2026 r. w formie określonej w obwieszczeniu.

Podczas dyżuru projektanta w ramach konsultacji społecznych projektu planu ogólnego Gminy Gzy wzięło udział 9 zainteresowanych osób.

Gzy, dnia 16.01.2026 r.


.....

(podpis osoby sporządzającej protokół)

WÓJT

.....
mgr. Tomasz Sobleraj
(podpis Wójta)

Załączniki:

- lista obecności