

WYKAZ UWAG

zgłoszonych do projektu planu ogólnego gminy w trakcie konsultacji społecznych

Lp.	Data wpływu wniosku.	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy wniosek	Propozycja rozpatrzenia uwagi przez burmistrza miasta	Uzasadnienie
1	2	3	4	5
1.	Wniosek 001 10 lutego 2026 r.	341/14, 341/15, 341/16, 341/17, 341/18, 341/27, 341/28	Uwzględniona	W wyniku analizy projektu planu ogólnego dokonano zmiany przeznaczenia przedmiotowego terenu poprzez przypisanie go do strefy SP - strefy produkcyjnej, z dopuszczeniem funkcji usługowych w profilu dodatkowym. Zmiana ta wynika z istniejącego sposobu zagospodarowania terenu, na którym prowadzona jest działalność produkcyjna związana z przetwórstwem mleka, oraz konieczności zapewnienia właściwych warunków funkcjonowania i rozwoju zakładu produkcyjnego. Przyjęte rozwiązanie stanowi dostosowanie ustaleń projektu planu ogólnego do faktycznego sposobu użytkowania terenu oraz jego funkcji gospodarczej.
2.	Wniosek 002 6 lutego 2026 r.	5431	Nieuwzględniona	Przedmiotowy teren objęty jest ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który przewiduje go pod funkcje usługowe. W związku z powyższym w projekcie planu ogólnego zachowano kierunek zagospodarowania wynikający z obowiązującego planu miejscowego. Jednocześnie należy wskazać, że w wyniku przeprowadzonych analiz bilansowych wykazano przekroczenie dopuszczalnej chtonności terenów mieszkaniowych w stosunku do zapotrzebowania, w związku z czym brak jest podstaw do wyznaczenia dodatkowych terenów zabudowy mieszkaniowej. Z tego względu nie było możliwe przypisanie przedmiotowego terenu do strefy SW - strefy zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

3.	Wniosek 003 3 lutego 2026 r.	2746/3, 2748/10, 2748/11, 2748/12, 2748/13, 2748/14, 2748/15	Częściowo uwzględniona	<p>W odpowiedzi na wniosek dotyczący wyznaczenia strefy SJ - strefy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przeprowadzono analizę zasięgu obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ).</p> <p>W wyniku tej analizy dokonano korekty granic OUZ w zakresie dopuszczalnym przepisami rozporządzenia określającego sposób wyznaczania obszarów uzupełnienia zabudowy. Rozszerzenie obszaru uzupełnienia zabudowy zostało wykonane w maksymalnym dopuszczalnym zakresie wynikającym z przepisów rozporządzenia, przy uwzględnieniu istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz ciągłości zabudowy.</p> <p>Jednocześnie należy wskazać, że narzędzie analityczno-techniczne udostępnione w ramach aplikacji do sporządzania planów ogólnych (APP) dopuszcza wykonanie takiej korekty granic OUZ, co zostało wykorzystane przy sporządzaniu projektu planu ogólnego. W rezultacie część działek została objęta obszarem uzupełnienia zabudowy i przypisana do strefy SJ, natomiast w pozostałym zakresie wniosek nie mógł zostać uwzględniony.</p> <p>Przedmiotowa działka w projekcie planu ogólnego była pierwotnie przypisana do strefy SP. W toku analizy uwagi dokonano ponownej weryfikacji stanu zagospodarowania terenu.</p> <p>Stwierdzono, że na działce znajduje się istniejący budynek mieszkalny jednorodzinny, w związku z czym zasadnym było dostosowanie ustaleń projektu planu ogólnego do istniejącego sposobu zagospodarowania terenu. W konsekwencji działka została przypisana do strefy SJ - strefy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</p> <p>Jednocześnie należy wskazać, że teren ten nie stanowi luki w zabudowie, lecz obejmuje istniejącą zabudowę mieszkaniową, która stanowi podstawę do kwalifikacji terenu do strefy SJ zgodnie z zasadą uwzględniania istniejącego zagospodarowania przy wyznaczaniu stref planistycznych.</p>
4.	Wniosek 004 16 lutego 2026 r.	1778/1	Uwzględniono	<p>Przedmiotowa działka w projekcie planu ogólnego była pierwotnie przypisana do strefy SP. W toku analizy uwagi dokonano ponownej weryfikacji stanu zagospodarowania terenu.</p> <p>Stwierdzono, że na działce znajduje się istniejący budynek mieszkalny jednorodzinny, w związku z czym zasadnym było dostosowanie ustaleń projektu planu ogólnego do istniejącego sposobu zagospodarowania terenu. W konsekwencji działka została przypisana do strefy SJ - strefy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</p> <p>Jednocześnie należy wskazać, że teren ten nie stanowi luki w zabudowie, lecz obejmuje istniejącą zabudowę mieszkaniową, która stanowi podstawę do kwalifikacji terenu do strefy SJ zgodnie z zasadą uwzględniania istniejącego zagospodarowania przy wyznaczaniu stref planistycznych.</p>
5.	Wniosek 005 16 lutego 2026 r.	2638	Uwzględniono	<p>Przedmiotowa działka w projekcie planu ogólnego była pierwotnie przypisana do strefy SP. W toku analizy uwagi dokonano ponownej weryfikacji stanu zagospodarowania terenu.</p> <p>Stwierdzono, że na działce znajduje się istniejący budynek mieszkalny jednorodzinny, w związku z czym zasadnym było dostosowanie ustaleń projektu planu ogólnego do istniejącego sposobu zagospodarowania terenu. W konsekwencji działka została przypisana do strefy SJ - strefy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</p> <p>Jednocześnie należy wskazać, że teren ten nie stanowi luki w zabudowie, lecz obejmuje istniejącą zabudowę mieszkaniową, która stanowi podstawę do kwalifikacji terenu do strefy SJ zgodnie z zasadą uwzględniania istniejącego zagospodarowania przy wyznaczaniu stref planistycznych.</p>

6.	Wniosek 006 17 lutego 2026 r.	506/248	Częściowo uwzględniona	<p>W wyniku analizy projektu planu ogólnego dokonano korekty parametrów zabudowy poprzez zwiększenie maksymalnego udziału powierzchni zabudowy z 50% do 70%.</p> <p>Jednocześnie minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej pozostawiono na poziomie 30%, zgodnie z wymaganiami wynikającymi z przepisów rozporządzenia określającego sposób sporządzania planu ogólnego.</p> <p>Wnioskowana zmiana maksymalnej wysokości zabudowy nie została uwzględniona, pozostawiono parametr 15 m, przyjęty w projekcie planu ogólnego.</p>
7.	Wniosek 007 17 lutego 2026 r.	2637	Uwzględniono	<p>Przedmiotowa działka w projekcie planu ogólnego była pierwotnie przypisana do strefy SP. W toku analizy uwagi dokonano ponownej weryfikacji stanu zagospodarowania terenu.</p> <p>Stwierdzono, że na działce znajduje się istniejący budynek mieszkalny jednorodzinny, w związku z czym zasadnym było dostosowanie ustaleń projektu planu ogólnego do istniejącego sposobu zagospodarowania terenu. W konsekwencji działka została przypisana do strefy SJ – strefy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</p> <p>Jednocześnie należy wskazać, że teren ten nie stanowi łuki w zabudowie, lecz obejmuje istniejącą zabudowę mieszkaniową, która stanowi podstawę do kwalifikacji terenu do strefy SJ zgodnie z zasadą uwzględniania istniejącego zagospodarowania przy wyznaczaniu stref planistycznych.</p>
8.	Wniosek 008 16 lutego 2026 r.	2640	Uwzględniono	<p>Przedmiotowa działka w projekcie planu ogólnego była pierwotnie przypisana do strefy SP. W toku analizy uwagi dokonano ponownej weryfikacji stanu zagospodarowania terenu.</p> <p>Stwierdzono, że na działce znajduje się istniejący budynek mieszkalny jednorodzinny, w związku z czym zasadnym było dostosowanie ustaleń projektu planu ogólnego do istniejącego sposobu zagospodarowania terenu. W konsekwencji działka została przypisana do strefy SJ – strefy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</p> <p>Jednocześnie należy wskazać, że teren ten nie stanowi łuki w zabudowie, lecz obejmuje istniejącą zabudowę mieszkaniową, która stanowi podstawę do kwalifikacji terenu do strefy SJ zgodnie z zasadą uwzględniania istniejącego zagospodarowania przy wyznaczaniu stref planistycznych.</p>
9.	Wniosek 009 17 lutego 2026 r.	2639	Uwzględniono	<p>Przedmiotowa działka w projekcie planu ogólnego była pierwotnie przypisana do strefy SP. W toku analizy uwagi dokonano ponownej weryfikacji stanu zagospodarowania terenu.</p> <p>Stwierdzono, że na działce znajduje się istniejący budynek mieszkalny jednorodzinny, w związku z czym zasadnym było dostosowanie ustaleń projektu planu ogólnego do</p>

				<p>istniejącego sposobu zagospodarowania terenu. W konsekwencji działka została przypisana do strefy SJ – strefy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Jednocześnie należy wskazać, że teren ten nie stanowi luki w zabudowie, lecz obejmuje istniejącą zabudowę mieszkaniową, która stanowi podstawę do kwalifikacji terenu do strefy SJ zgodnie z zasadą uwzględniania istniejącego zagospodarowania przy wyznaczaniu stref planistycznych.</p> <p>W projekcie planu ogólnego dokonano zmiany przeznaczenia przedmiotowych działek ze strefy SJ – strefy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na strefę SN - strefę zieleni i rekreacji.</p> <p>Jednocześnie skorygowano zasięg obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ), wyłączając z niego przedmiotowy teren, co wynika z przyjętego kierunku zagospodarowania oraz braku zamiaru prowadzenia nowej zabudowy w obrębie strefy SN.</p> <p>W projekcie planu ogólnego dokonano zmiany przeznaczenia przedmiotowych działek ze strefy SJ – strefy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na strefę SN - strefę zieleni i rekreacji.</p> <p>Jednocześnie skorygowano zasięg obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ), wyłączając z niego przedmiotowy teren, co wynika z przyjętego kierunku zagospodarowania oraz braku zamiaru prowadzenia nowej zabudowy w obrębie strefy SN.</p> <p>W projekcie planu ogólnego dokonano zmiany przeznaczenia przedmiotowych działek ze strefy SJ - strefy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na strefę SN - strefę zieleni i rekreacji.</p> <p>Jednocześnie skorygowano zasięg obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ), wyłączając z niego przedmiotowy teren, co wynika z przyjętego kierunku zagospodarowania oraz braku zamiaru prowadzenia nowej zabudowy w obrębie strefy SN.</p> <p>W projekcie planu ogólnego dokonano zmiany przeznaczenia przedmiotowych działek ze strefy SJ - strefy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na strefę SN - strefę zieleni i rekreacji.</p> <p>Jednocześnie skorygowano zasięg obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ), wyłączając z niego przedmiotowy teren, co wynika z przyjętego kierunku zagospodarowania oraz braku zamiaru prowadzenia nowej zabudowy w obrębie strefy SN.</p>
10.	Wniosek 010 17 lutego 2026 r.	160/57 160/59	Uwzględniono	
11.	Wniosek 011 17 lutego 2026 r.	160/57 160/59	Uwzględniono	
12.	Wniosek 012 17 lutego 2026 r.	160/57 160/59	Uwzględniono	
13.	Wniosek 013 17 lutego 2026 r.	Plan ogólny	Uwzględniona	

				<p>Niezależnie od powyższego należy wskazać, że projekt planu ogólnego uwzględnia uwarunkowania środowiskowe oraz potrzebę zachowania terenów pełniących funkcje przyrodnicze i klimatyczne poprzez wyznaczenie terenów zieleni oraz stref otwartych, dla których wprowadzono ograniczenia w zabudowie, w tym zakaz zabudowy. Rozwiązania te zapewniają zachowanie ciągłości terenów otwartych oraz utrzymanie funkcji przyrodniczych i krajobrazowych tych obszarów.</p> <p>Jednocześnie w zakresie krajobrazu priorytetowego projekt planu ogólnego uwzględnia uwarunkowania wynikające z audytu krajobrazowego województwa. W tym zakresie projekt planu uzyskał stosowne uzgodnienie Marszałka Województwa.</p> <p>W związku z powyższym należy uznać, że zagadnienia podniesione w uwadze zostały w projekcie planu ogólnego uwzględnione w zakresie wynikającym z obowiązujących przepisów prawa oraz charakteru tego dokumentu planistycznego.</p>
14.	Wniosek 014 3 lutego 2026 r.	2746/3, 2748/15, 2748/10, 2748/11, 2748/12, 2748/13	Częściowo uwzględniona	<p>W odpowiedzi na wniosek dotyczący wyznaczenia strefy SJ - strefy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przeprowadzono analizę zasięgu obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ).</p> <p>W wyniku tej analizy dokonano korekty granic OUZ w zakresie dopuszczalnym przepisami rozporządzenia określającego sposób wyznaczenia obszarów uzupełnienia zabudowy. Rozszerzenie obszaru uzupełnienia zabudowy zostało wykonane w maksymalnym dopuszczalnym zakresie wynikającym z przepisów rozporządzenia, przy uwzględnieniu istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz ciągłości zabudowy.</p> <p>Jednocześnie należy wskazać, że narzędzie analityczno-techniczne udostępnione w ramach aplikacji do sporządzania planów ogólnych (APP) dopuszcza wykonanie takiej korekty granic OUZ, co zostało wykorzystane przy sporządzaniu projektu planu ogólnego. W rezultacie część działek została objęta obszarem uzupełnienia zabudowy i przypisana do strefy SJ, natomiast w pozostałym zakresie wniosek nie mógł zostać uwzględniony.</p>
15.	Wniosek 015 17 lutego 2026 r.	Strefa 45SK	Nieuwzględniona	<p>Wnioskowany teren obejmuje przestrzeń rynku miejskiego pełniącą przede wszystkim funkcję publiczną przestrzeni komunikacyjnej oraz placu miejskiego. Z tego względu w projekcie planu ogólnego został on zaliczony do strefy SK - strefy komunikacji.</p> <p>Jednocześnie w profilu funkcjonalnym strefy dopuszczono funkcję usługową jako funkcję uzupełniającą, co umożliwiła lokalizację elementów towarzyszących funkcjonowaniu rynku, takich jak ogródki gastronomiczne czy inne czasowe formy zagospodarowania przestrzeni publicznej.</p> <p>Wybór strefy SK wynika również z ustaleń rozporządzenia określającego sposób przeznaczenia terenów w ramach planu miejscowego, zgodnie z którym w ramach przeznaczenia KO - tereny obsługi komunikacji, na poziomie III szczegółowości wyróżnia</p>

16.	Wniosek 016 17 lutego 2026 r.	Audyty Krajobrazowy „Jarcewska Struga”	Uwzględniona	<p>się m.in. KOR – teren placu lub rynku. Charakter analizowanego obszaru odpowiada tej kategorii przeznaczenia.</p> <p>Zagadnienia dotyczące krajobrazu priorytetowego „Jarcewska Struga” zostały uwzględnione w projekcie planu ogólnego poprzez wprowadzenie odpowiednich ustaleń wynikających z audytu krajobrazowego województwa.</p> <p>Projekt planu ogólnego w tym zakresie został również uzgodniony z Marszałkiem Województwa, właściwym w sprawach audytu krajobrazowego. W związku z powyższym uznano, że postulowane zagadnienia zostały w projekcie planu ogólnego uwzględnione w zakresie wynikającym z obowiązujących przepisów.</p> <p>W wyniku ponownej analizy projektu planu ogólnego dla terenów wskazanych w uwadze wyznaczono strefę SC – strefę cmentarzy obejmującą obszar dawnego i nowego cmentarza żydowskiego.</p> <p>Jednocześnie dla tych terenów ustalono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 90%, co wynika z charakteru i sposobu zagospodarowania tych obszarów oraz konieczności zachowania ich wartości historycznych i kulturowych.</p> <p>W konsekwencji skorygowano zasięg wcześniej wyznaczonych stref SJ, SW oraz części strefy SK w zakresie obejmującym teren cmentarzy.</p>
17.	Wniosek 017 17 lutego 2026 r.	25SJ, część 21SK i 22SW (cmentarze żydowskie)	Uwzględniona	<p>Wyznaczenie strefy 1SH – handlu wielkopowierzchniowego w projekcie planu ogólnego wynika z ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania.</p> <p>Plan ogólny gminy stanowi dokument o charakterze ogólnym i systemowym, który określa ramy polityki przestrzennej gminy, uchylając ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W związku z tym w projekcie planu ogólnego zachowano przeznaczenie terenu wynikające z obowiązującego planu miejscowego.</p> <p>Wnioskowany teren obejmuje przestrzeń rynku miejskiego pełniącą przede wszystkim funkcję publicznej przestrzeni komunikacyjnej oraz placu miejskiego. Z tego względu w projekcie planu ogólnego został on zaliczony do strefy SK - strefy komunikacji.</p> <p>Jednocześnie w profilu funkcjonalnym strefy dopuszczono funkcję usługową jako funkcję uzupełniającą, co umożliwia lokalizację elementów towarzyszących funkcjonowaniu rynku, takich jak ogródki gastronomiczne czy inne czasowe formy zagospodarowania przestrzeni publicznej.</p> <p>Wybór strefy SK wynika również z ustaleń rozporządzenia określającego sposób przeznaczenia terenów w ramach planu miejscowego, zgodnie z którym w ramach przeznaczenia KO - tereny obsługi komunikacji, na poziomie III szczegółowości wyróżnia się m.in. KOR - teren placu lub rynku. Charakter analizowanego obszaru odpowiada tej kategorii przeznaczenia.</p>
18.	Wniosek 018 17 lutego 2026 r.	1SH	Nieuwzględniona	
19.	Wniosek 019 17 lutego 2026 r.	Strefa 45SK działka 1464	Nieuwzględniona	

20.	Wniosek 020 17 lutego 2026 r.	25SJ, część 21SK i 22SW (cmentarze żydowskie)	Uwzględniona	<p>W wyniku ponownej analizy projektu planu ogólnego dla terenów wskazanych w uwadze wyznaczono strefę SC - strefę cmentarzy obejmującą obszar dawnego i nowego cmentarza żydowskiego.</p> <p>Jednocześnie dla tych terenów ustalono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 90%, co wynika z charakteru i sposobu zagospodarowania tych obszarów oraz konieczności zachowania ich wartości historycznych i kulturowych.</p> <p>W konsekwencji skorygowano zasięg wcześniej wyznaczonych stref SJ, SW oraz części strefy SK w zakresie obejmującym teren cmentarzy.</p>
21.	Wniosek 021 17 lutego 2026 r.	Audyty Krajobrazowy „Jarcewska Struga”	Uwzględniona	<p>Zagadnienia dotyczące krajobrazu priorytetowego „Jarcewska Struga” zostały uwzględnione w projekcie planu ogólnego poprzez wprowadzenie odpowiednich ustaleń wynikających z audytu krajobrazowego województwa.</p> <p>Projekt planu ogólnego w tym zakresie został również uzgodniony z Marszałkiem Województwa, właściwym w sprawach audytu krajobrazowego. W związku z powyższym uznano, że postulowane zagadnienia zostały w projekcie planu ogólnego uwzględnione w zakresie wynikającym z obowiązujących przepisów.</p>
22.	Wniosek 022 17 lutego 2026 r.	Strefa 45SK działka 1464	Nieuwzględniona	<p>Wnioskowany teren obejmuje przestrzeń rynku miejskiego pełniącą przede wszystkim funkcję publiczną przestroni komunikacyjnej oraz placu miejskiego. Z tego względu w projekcie planu ogólnego został on zaliczony do strefy SK – strefy komunikacji.</p> <p>Jednocześnie w profilu funkcjonalnym strefy dopuszczono funkcję usługową jako funkcję uzupełniającą, co umożliwi lokalizację elementów towarzyszących funkcjonowaniu rynku, takich jak ogródki gastronomiczne czy inne czasowe formy zagospodarowania przestrzeni publicznej.</p> <p>Wybór strefy SK wynika również z ustaleń rozporządzenia określającego sposób przeznaczenia terenów w ramach planu miejscowego, zgodnie z którym w ramach przeznaczenia KO – tereny obsługi komunikacji, na poziomie III szczegółowości wyróżnia się m.in. KOR – teren placu lub rynku. Charakter analizowanego obszaru odpowiada tej kategorii przeznaczenia.</p>
23.	Wniosek 023 17 lutego 2026 r.	1SH	Nieuwzględniona	<p>Wyznaczenie strefy 1SH - handlu wielkopowierzchniowego w projekcie planu ogólnego wynika z ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania.</p> <p>Plan ogólny gminy stanowi dokument o charakterze ogólnym i systemowym, który określa ramy polityki przestrzennej gminy, uchylając ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W związku z tym w projekcie planu ogólnego zachowano przeznaczenie terenu wynikające z obowiązującego planu miejscowego.</p>

24.	Wniosek 024 10 lutego 2026 r.	160/42, 5390	Uwzględniono	<p>W wyniku ponownej analizy projektu planu ogólnego dokonano korekty przypisania stref planistycznych dla przedmiotowych działek.</p> <p>Na działce nr 160/42 znajduje się istniejący budynek mieszkalny wielorodzinny, w związku z czym teren ten został zakwalifikowany do strefy SW - strefy zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.</p> <p>Jednocześnie działka nr 5390 oraz działki sąsiednie, dla których obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dopuszczający zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i jednorodzinną, zostały przypisane do strefy SW, z dopuszczeniem zabudowy jednorodzinnej w profilu dodatkowym, co stanowi odzwierciedlenie ustaleń obowiązującego planu miejscowego.</p>
-----	----------------------------------	--------------	--------------	---

Załącznik: uwagi wymienione w wykazie

Z up. BURMISTRZA

mgr Waldemar Gregus
Dyrektor Wydziału