

**WYKAZ UWAG**  
zgłoszonych do projektu planu ogólnego gminy Jednoróżec w trakcie konsultacji społecznych

| Lp. | Data wpływu uwagi | Oznaczenie uwagi | Oznaczenie obszaru którego dotyczy uwaga  | Propozycja rozpatrzenia uwagi przez Wójta | Uzasadnienie   |
|-----|-------------------|------------------|---|---|--|
| 1   | 2                 | 3                | 4   | 5   | 7  |
| 1   | 21.05.2026        | 1                | dz. nr 112/14, 112/13, 112/12, 112/11, 112/10, 112/9, 112/8, 112/7, 112/6, 112/5, 112/4, obręb Drążdżewo Nowe | Uwzględniono                              | Uwzględniono - w ramach poszerzonego obszaru uzupełnienia zabudowy.  |
| 2   | 29.05.2026        | 2                | dz. nr 1533/1, 1533/2, obręb Jednoróżec   | Uwzględniono                              | Wprowadzono wnioskowaną strefę SJ w miejsce strefy SZ.   |
| 3   | 12.05.2026        | 3                | dz. nr 129/10, 129/1, obręb Ulatowo Pogorzel  | Uwzględniono częściowo                    | Wprowadzono wnioskowaną strefę SJ (wskazano jedną spójną przestrzennie strefę SJ). w miejsce strefy SZ (za wyjątkiem istniejącego siedliska i jego najbliższego sąsiedztwa). Uwaga dotycząca dróg jest to poza przedmiotem ustaleń planu ogólnego.   |
| 4   | 11.05.2026        | 4                | dz. nr 129/8, 129/12, 130, obręb Ulatowo Pogorzel   | Uwzględniono częściowo                    |  |
| 5   | 11.05.2026        | 5                | dz. nr 246, 247, obręb Jednoróżec   | Uwzględniono                              | Wprowadzono wnioskowaną strefę SZ w miejsce strefy SJ.   |
| 6   | 11.05.2026        | 6                | dz. nr 1419, obręb Jednoróżec   | Nie uwzględniono                          | Uwaga nieuwzględniona w związku z ograniczeniami wynikającymi z art. 13d ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Na terenie gminy suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, na obszarach, o których mowa w art. 13d ust. 1 ustawy (tj. na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszarach uzupełnienia zabudowy oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie), jest większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. W świetle art. 13d ust. 3 ustawy, w takim przypadku dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 (tj. stref z funkcją mieszkaniową), wyłącznie na tych obszarach oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy. Reasumując nie ma możliwości wprowadzenia strefy SJ na przedmiotowym terenie  |
| 7   | 11.05.2026        | 7                | dz. nr 1372, obręb Jednoróżec   | Uwzględniono częściowo                    | Uwzględniono częściowo - w zasięgu poszerzonego obszaru uzupełnienia zabudowy.   |
| 8   | 08.05.2026        | 8                | dz. nr 218/2, obręb Lipa  | Uwzględniono częściowo                    | Uwzględniono częściowo - w zasięgu poszerzonego obszaru uzupełnienia zabudowy.   |
| 9   | 11.05.2026        | 9                | dz. nr 1367/1, 1368/1, obręb Jednoróżec   | Nie uwzględniono                          | Uwaga nieuwzględniona w związku z ograniczeniami wynikającymi z art. 13d ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Na terenie gminy suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, na obszarach, o których mowa w art. 13d ust. 1 ustawy (tj. na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszarach uzupełnienia zabudowy oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie), jest większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. W świetle art. 13d ust. 3 ustawy, w takim przypadku dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 (tj. stref z funkcją mieszkaniową), wyłącznie na tych obszarach oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy. Reasumując nie ma możliwości wprowadzenia strefy SJ na przedmiotowym terenie. |

|    |            |    |  |                        |   |
|----|------------|----|--|------------------------|---|
| 10 | 13.05.2026 | 10 | dz. nr 1151/2, obręb Jednorozec                        | Nie uwzględniono       | Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy (...), teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej można ująć w profilu dodatkowym strefy SJ. Zatem uwaga nie może zostać uwzględniona w związku z ograniczeniami wynikającymi z art. 13d ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Na terenie gminy suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, na obszarach, o których mowa w art. 13d ust. 1 ustawy (tj. na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszarach uzupełnienia zabudowy oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie), jest większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. W świetle art. 13d ust. 3 ustawy, w takim przypadku dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 (tj. stref z funkcją mieszkaniową), wyłącznie na tych obszarach oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy. Reasumując nie ma możliwości wprowadzenia na przedmiotowym terenie strefy SJ, z profilem dodatkowym teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej.  |
| 11 | 20.05.2026 | 11 | dz. nr 760/2, obręb Olszewka                           | Nie uwzględniono       | Uwaga nieuwzględniona w związku z ograniczeniami wynikającymi z art. 13d ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Na terenie działki nie zidentyfikowano istniejących budynków, a zatem nie można działki zakwalifikować jako teren istniejącej zabudowy. Nie ma możliwości wprowadzenia strefy z nową zabudową mieszkaniową, gdyż na terenie gminy suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, na obszarach, o których mowa w art. 13d ust. 1 ustawy (tj. na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszarach uzupełnienia zabudowy oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie), jest większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. W świetle art. 13d ust. 3 ustawy, w takim przypadku dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 (tj. stref z funkcją mieszkaniową), wyłącznie na tych obszarach oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy. Reasumując nie ma możliwości wprowadzenia na przedmiotowym terenie strefy SJ/SZ, gdyż nie obowiązujące przepisy uniemożliwiają wyznaczenie strefy z nową zabudową o funkcji mieszkalnej, zaś w ewidencji budynków oraz bazach danych topograficznych nie ma zidentyfikowanych zabudowań na działce. |
| 12 | 22.05.2026 | 12 | dz. nr 25, obręb Budy Przysieki Rządowe                | Uwzględniono częściowo | Uwzględniono częściowo - w zasięgu poszerzonego obszaru uzupełnienia zabudowy.  |
| 13 | 29.05.2026 | 13 | dz. nr 322, 323, obręb Połoń                           | Uwzględniono           | Wprowadzono wnioskowaną strefę SJ w miejsce strefy SZ.  |
| 14 | 29.05.2026 | 14 | dz. nr 132/2, 132/3, 132/6, 132/7, obręb Drądzewo Nowe | Uwzględniono           | Uwzględniono - w ramach poszerzonego obszaru uzupełnienia zabudowy.   |
| 15 | 29.05.2026 | 15 | dz. nr 1371/1, 1371/2, obręb Jednorozec                | Uwzględniono           | Uwzględniono - w ramach poszerzonego obszaru uzupełnienia zabudowy.   |
| 16 | 28.05.2026 | 16 | dz. nr 1371/3, 1371/4, obręb Jednorozec                | Uwzględniono           | Uwzględniono - w ramach poszerzonego obszaru uzupełnienia zabudowy.   |
| 17 | 28.05.2026 | 17 | dz. nr 1488/2, obręb Jednorozec                        | Uwzględniono częściowo | Uwzględniono częściowo - wskazano strefę usługową. Nie ma możliwości wprowadzenia strefy z zabudową mieszkaniową z uwagi na ograniczenia wynikające z art. 13d ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Na terenie gminy suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, na obszarach, o których mowa w art. 13d ust. 1 ustawy (tj. na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszarach uzupełnienia zabudowy oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie), jest większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. W świetle art. 13d ust. 3 ustawy, w takim przypadku dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 (tj. stref z funkcją mieszkaniową), wyłącznie na tych obszarach oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy. Wprowadzona strefa SU stanowi poszerzenie planowanej już strefy w sąsiedztwie.   |

|    |            |    |   |                  |   |
|----|------------|----|---|------------------|---|
| 18 | 28.05.2026 | 18 | fragmenty gminy                         | Nie uwzględniono | <p>Uwagi o charakterze opisowym:</p> <p>ad 1) ustalania planu ogólnego w tym rejonie gminy wynikają wprost z obowiązującego planu miejscowego;</p> <p>ad 2) w każdej strefie możliwa będzie realizacja terenów komunikacyjnych; nie ma możliwości wyznaczenia strefy SJ z uwagi na ograniczenia wynikające z art. 13d ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;</p> <p>ad 3) uwaga o charakterze ogólnym i uznaniowym - wprowadzenie stref SR stwarza potencjalne możliwości lokalizacji wielkotowarowej produkcji rolnej (jest to jeden z terenów obligatoryjnych dla strefy, gdyż wymieniony został w profilu podstawowym w rozp. wykonawczym - zatem nie można z niego zrezygnować ustalając strefę), dlatego nie należy nadużywać tejże strefy. Nadrzędną zasadą planowania przestrzennego, wynikającą z Art. 1 ust 1 pkt 2): przyjmując ład przestrzenny i zrównoważony rozwój za podstawę tych działań, jest dążenie do zachowania ładu przestrzennego. Masowe i powszechne planowanie stref planistycznych z dopuszczeniem w/w terenów stanowi zaprzeczenie tej zasady.</p> <p>ad 4) zgodnie z rozporządzeniem wykonawczym strefy SK określa się wyłącznie dla obiektów istniejących oraz planowanych potwierdzonych ustaleniem linii rozgraniczających teren. Ponadto tereny wokół cmentarza wynikają z ustaleń obowiązującego mpzp.</p> <p>ad 5) ouz "bazowe" wynikają wprost z zasad ustalonych rozporządzeniem wykonawczym. Dla obszarów objętych mpzp nie modyfikowano ich zasięgu, gdyż w obszarach objętych planem miejscowym nie wydaje się decyzji o warunkach zabudowy, zatem jest to bezprzedmiotowe (w szczególności, że możliwości poszerzenia ouz są ograniczone i należy je rozdysponować dla całej gminy).</p> |
| 19 | 28.05.2026 | 19 | dz. nr 1381, obręb Jednorożec           | Nie uwzględniono | <p>Uwaga nieuwzględniona w związku z ograniczeniami wynikającymi z art. 13d ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.</p> <p>Na terenie gminy suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, na obszarach, o których mowa w art. 13d ust. 1 ustawy (tj. na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszarach uzupełnienia zabudowy oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie), jest większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. W świetle art. 13d ust. 3 ustawy, w takim przypadku dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 (tj. stref z funkcją mieszkaniową), wyłącznie na tych obszarach oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy. Reasumując nie ma możliwości wprowadzenia strefy SJ na przedmiotowym terenie.</p>  |
| 20 | 28.05.2026 | 20 | dz. nr 1476/8, 1477/3, obręb Jednorożec | Nie uwzględniono | <p>Uwaga nieuwzględniona w związku z ograniczeniami wynikającymi z art. 13d ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.</p> <p>Na terenie gminy suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, na obszarach, o których mowa w art. 13d ust. 1 ustawy (tj. na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszarach uzupełnienia zabudowy oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie), jest większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. W świetle art. 13d ust. 3 ustawy, w takim przypadku dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 (tj. stref z funkcją mieszkaniową), wyłącznie na tych obszarach oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy. Reasumując nie ma możliwości wprowadzenia strefy SJ na przedmiotowym terenie. Ponadto działki stanowią grunty rolne chronionej klasy bonitacyjnej.</p>   |
| 21 | 28.05.2026 | 21 | dz. nr 1486/3, obręb Jednorożec         | Nie uwzględniono | <p>Uwaga nieuwzględniona w związku z ograniczeniami wynikającymi z art. 13d ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.</p> <p>Na terenie gminy suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, na obszarach, o których mowa w art. 13d ust. 1 ustawy (tj. na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszarach uzupełnienia zabudowy oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie), jest większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. W świetle art. 13d ust. 3 ustawy, w takim przypadku dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 (tj. stref z funkcją mieszkaniową), wyłącznie na tych obszarach oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy. Reasumując nie ma możliwości wprowadzenia strefy SJ na przedmiotowym terenie.</p>  |
| 22 | 27.05.2026 | 22 | dz. nr 22, obręb Budy Przysieki Rządowe | Uwzględniono     | Uwzględniono - w ramach poszerzonego obszaru uzupełnienia zabudowy.   |

|    |            |    |   |                        |   |
|----|------------|----|---|------------------------|---|
| 23 | 27.05.2026 | 23 | dz. nr 85/1, 42/1, obręb Budy Przysieki Rządowe   | Uwzględniono częściowo | Dla działki 42/1 - wprowadzono wnioskowaną strefę SJ w miejsce strefy SZ.<br>Dla działki 85/1 - nie ma możliwości wprowadzenia strefy z zabudową mieszkaniową SJ, z uwagi na ograniczenia wynikające art. 13d ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Na terenie gminy suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, na obszarach, o których mowa w art. 13d ust. 1 ustawy (tj. na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszarach uzupełnienia zabudowy oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie), jest większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. W świetle art. 13d ust. 3 ustawy, w takim przypadku dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 (tj. stref z funkcją mieszkaniową), wyłącznie na tych obszarach oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy. |
| 24 | 26.05.2026 | 24 | dz. nr.:<br>1297 Jednoróżec<br>39, 46, 782 Olszewka, 333/13<br>Żelazna Rządowa, 1137, 2552/1<br>Lipa, 311, 351, 398, 2207/11<br>Parciaki, 55/10, 129/10, 139/4, 204<br>Drażdźewo Nowe, 469/3<br>Małowidz, 14 Kobylaki Wólka,<br>315/2 , 339 Połoń | Uwzględniono           | Wprowadzono strefę SU, a także uwzględniono istniejącą zabudowę poprzez przypisanie do poszczególnych stref oraz zmodyfikowano zasięg obszaru uzupełnienia zabudowy.  |
| 25 | 26.05.2026 | 25 | dz. nr 114, obręb Ulatowo Pogorzel  | Uwzględniono           | Wprowadzono strefę SU a także zmodyfikowano zasięg obszaru uzupełnienia zabudowy.   |
| 26 | 25.05.2026 | 26 | dz. nr 1488/1, obręb Jednoróżec   | Nie uwzględniono       | Uwaga nieuwzględniona w związku z ograniczeniami wynikającymi z art. 13d ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Na terenie gminy suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, na obszarach, o których mowa w art. 13d ust. 1 ustawy (tj. na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszarach uzupełnienia zabudowy oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie), jest większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. W świetle art. 13d ust. 3 ustawy, w takim przypadku dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 (tj. stref z funkcją mieszkaniową), wyłącznie na tych obszarach oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy. Reasumując nie ma możliwości wprowadzenia strefy SJ na przedmiotowym terenie.  |
| 27 | 25.05.2026 | 27 | dz. nr 1358/12, obręb Jednoróżec  | Uwzględniono           | Działka objęta strefą SJ.   |
| 28 | 31.05.2026 | 28 | dz. nr 237/1, obręb Jednoróżec  | Nie uwzględniono       | Strefę SW ustalono w związku z obowiązującym planem miejscowym. W zakresie ustaleń planu ogólnego nie ma potrzeby dokonania korekty, gdyż plan ogólny dopuszcza w ramach profilu funkcjonalnego dodatkowego dla strefy 5SW m.in. teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zatem plan ogólny nie wyklucza przyszłościowej zmiany planu miejscowego w kierunku modyfikacji przeznaczenia terenu na funkcje mieszkaniowe jednorodzinne.  |

Załączniki:

– uwagi wymienione w wykazie dostępne w Urzędzie Gminy Jednoróżec

**WÓJT**  
.....  
*mgr inż. Krzysztof Nizieliski* podpis Wójta