

WYKAZ UWAG
zgłoszonych do projektu planu ogólnego miasta i gminy Kowalewo Pomorskie
w trakcie konsultacji społecznych

Lp.	Data wpływu uwagi	Oznaczenie uwagi - numer wpływu pisma	Oznaczenie obszaru którego dotyczy uwaga	Propozycja rozpatrzenia uwagi przez Burmistrza	Uzasadnienie
1	2	3	4	5	6
1.	12.07.2026	7628/07/2026/P Osoba fizyczna	dz. nr ewid. 040504_5.0022.407/2 040504_5.0022.407/3 obręb Wielkie Rychnowo	NIE	Działki obecnie niezabudowane o łącznej powierzchni ok. 0,60 ha, w części (ok. 0,26 ha) stanowią grunty orne podlegające ochronie na mocy na mocy ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Położone są w sąsiedztwie zwartych gruntów rolnych i nie przylegają do dróg publicznych. Ustalenia planu ogólnego stanowią wyraz kompleksowej oceny uwarunkowań i potrzeb rozwoju gminy, dokonywanej przez organ stanowiący w ramach przysługującego mu władztwa planistycznego. Ocena ta ma charakter całościowy i służy realizacji interesu publicznego w skali całej gminy. Treść ustaleń planu ogólnego nie może być postrzegana jako zbiór indywidualnych oczekiwań właścicieli lub innych podmiotów odnoszących się do poszczególnych nieruchomości. W chwili obecnej brak uzasadnienia dla wprowadzenia strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – SJ. Wyznaczanie nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową, opiera się na analizie dwóch podstawowych parametrów określonych w przepisach ustawy: zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonności terenów niezabudowanych. Wielkości te stanowią podstawę bilansowania terenów przeznaczanych pod rozwój funkcji mieszkaniowej. Dla przedmiotowego obszaru wyznaczono strefę otwartą SO, kierując się potrzebą przeciwdziałania rozpraszaniu zabudowy na terenach rolnych oraz ochroną gruntów rolnych.

					Położenie działek w sąsiedztwie zwartych kompleksów gruntów rolnych o dużej przydatności dla rolnictwa stanowi okoliczność przemawiającą za zachowaniem dotychczasowego sposobu zagospodarowania terenu oraz ograniczaniem rozpraszania zabudowy. Dopuszczenie nowej zabudowy w tej lokalizacji mogłoby prowadzić do nieuzasadnionego rozwoju zabudowy na terenach rolnych, pozostającego w sprzeczności z zasadami ładu przestrzennego oraz racjonalnego gospodarowania przestrzenią.
2.	13.07.2026	7602/07/2026/P Osoba fizyczna	dz. nr ewid. 319/2 obręb Mlewo	TAK CZĘŚCIOWO	Rozszerzono strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową – SZ, zgodnie ze stanem faktycznym oraz ewidencją gruntów i budynków, w celu umożliwienia rozwoju istniejącej działalności rolniczej prowadzonej na przedmiotowej działce. Brak możliwości powiększenia obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ). Sposób wyznaczania OUZ nie jest uznaniowy, określają go przepisy rozporządzenia.
3.	13.07.2026	7665/07/2026/P Osoba fizyczna	dz. nr ewid. 182 obręb Bielsk	TAK CZĘŚCIOWO	Rozszerzono strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – SJ. Działka uzyskała zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze w ramach Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Kowalewo Pomorskie uchwalonego uchwałą nr XXVIII/170/93 Rady Miejskiej w Kowalewie Pomorskim z dnia 20 października 1993 r. Brak możliwości powiększenia obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ). Sposób wyznaczania OUZ nie jest uznaniowy, określają go przepisy rozporządzenia.
4.	14.07.2026	7716/07/2026/P Osoba fizyczna	dz. nr ewid. 327 obręb Mlewo	TAK	Zgodnie ze stanem faktycznym wprowadzono strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – SJ. Na działce znajduje się budynek mieszkalny zrealizowany na podstawie decyzji o warunkach

					zabudowy z 2008 r.
5.	15.07.2026	7759/07/2026/P Osoba fizyczna	dz. nr ewid. 62/6, 62/2, 65/1, 65/2, 62/8 obręb Sierakowo	NIE	Obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego - Uchwała nr XV/94/25 Rady Miejskiej w Kowalewie Pomorskim z dnia 24 kwietnia 2025 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obrębie Sierakowo i Srebniki, gmina Kowalewo Pomorskie. Przeznaczenie: teren rolnictwa z zakazem zabudowy – symbol 3RN. Przyjęto ustalenia wynikające z ww. mpzp.
6.	15.07.2026	7758/07/2026/P Osoba fizyczna	dz. nr ewid. 246/2 obręb Zapluskowęsy	TAK CZĘŚCIOWO	Działka położona w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – SJ. Brak możliwości powiększenia obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ). Sposób wyznaczenia OUZ nie jest uznaniowy, określają go przepisy rozporządzenia. Brak możliwości wprowadzenia strefy gospodarczej – SP. Uwaga ta nie odnosi się bezpośrednio do rozwiązań przyjętych w projekcie, lecz zawiera wnioski o wprowadzenie na wskazanym terenie zupełnie innego przeznaczenia niż przewidziane w projekcie planu. Tego rodzaju propozycje nie stanowią zakwestionowania przyjętych rozwiązań ani postulatu ich modyfikacji, lecz zmierzają do wprowadzenia nowych, jakościowo odmiennych ustaleń planistycznych, które w sposób znaczący mogą wpłynąć na grunty sąsiednie. Uwzględnienie takiego wniosku oznaczałoby wprowadzenie do projektu nowych rozwiązań dotyczących przeznaczenia znacznych obszarów, wykraczających poza zakres zmian wynikających z przedstawionych uwag. W konsekwencji prowadzi to do istotnej zmiany projektu i wymaga ponownego przeanalizowania przyjętych rozwiązań oraz przeprowadzenia odpowiednich etapów procedury planistycznej (opinie i uzgodnienia). W związku z powyższym, wnioski dotyczące

					wprowadzenia funkcji o diametralnie odmiennym, nieprzewidzianym w projekcie przeznaczeniu nie mogą być traktowane jako uwagi odnoszące się do przyjętych rozwiązań, lecz jako propozycje wprowadzenia nowych ustaleń planistycznych. Z tego względu nie zostały uwzględnione w ramach procedury dotyczącej przedmiotowego projektu.
7.	15.07.2026	7764/07/2026/P Osoba fizyczna	dz. nr ewid. 040504_5.0022.407/2 040504_5.0022.407/3 obręb Wielkie Rychnowo	NIE	Działki obecnie niezabudowane o łącznej powierzchni ok. 0,60 ha, w części (ok. 0,26 ha) stanowią grunty orne podlegające ochronie na mocy na mocy ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Położone są w sąsiedztwie zwartych gruntów rolnych i nie przylegają do dróg publicznych. Ustalenia planu ogólnego stanowią wyraz kompleksowej oceny uwarunkowań i potrzeb rozwoju gminy, dokonywanej przez organ stanowiący w ramach przysługującego mu władztwa planistycznego. Ocena ta ma charakter całościowy i służy realizacji interesu publicznego w skali całej gminy. Treść ustaleń planu ogólnego nie może być postrzegana jako zbiór indywidualnych oczekiwań właścicieli lub innych podmiotów odnoszących się do poszczególnych nieruchomości. W chwili obecnej brak uzasadnienia dla wprowadzenia strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – SJ. Wyznaczanie nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową, opiera się na analizie dwóch podstawowych parametrów określonych w przepisach ustawy: zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonności terenów niezabudowanych. Wielkości te stanowią podstawę bilansowania terenów przeznaczanych pod rozwój funkcji mieszkaniowej. Dla przedmiotowego obszaru wyznaczono strefę otwartą SO, kierując się potrzebą przeciwdziałania rozpraszaniu zabudowy na

					terenach rolnych oraz ochroną gruntów rolnych. Położenie działek w sąsiedztwie zwartych kompleksów gruntów rolnych o dużej przydatności dla rolnictwa stanowi okoliczność przemawiającą za zachowaniem dotychczasowego sposobu zagospodarowania terenu oraz ograniczaniem rozpraszania zabudowy. Dopuszczenie nowej zabudowy w tej lokalizacji mogłoby prowadzić do nieuzasadnionego rozwoju zabudowy na terenach rolnych, pozostającego w sprzeczności z zasadami ładu przestrzennego oraz racjonalnego gospodarowania przestrzenią
8.	16.07.2026	7769/07/2026/P Osoba fizyczna	dz. nr ewid. 11/2, 10 obręb 03 Kowalewo Pomorskie	TAK CZĘŚCIOWO	Dz. 11/2 o łącznej pow. ok. 5 ha, w większej części stanowi grunty orne podlegające ochronie na mocy ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, Wraz z działkami sąsiednimi (nr 8/3, 9/4, 9/11, 9/6, 9/13, 9/1, 45/2, 63/8, 63/11, 64/4) stanowi zwarty obszar gruntów o wysokiej przydatności dla rolnictwa (ok. 28 ha). Wyznaczanie nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową opiera się na analizie dwóch podstawowych parametrów określonych w przepisach odrębnych: zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonności terenów niezabudowanych. Wielkości te stanowią podstawę bilansowania terenów przeznaczanych pod rozwój funkcji mieszkaniowej. Obszar nie stanowi istniejącej ani wykształconej struktury osadniczej, a wyznaczenie strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – SJ prowadziłyby do nieuzasadnionego rozpraszania zabudowy oraz byłoby sprzeczne z zasadami racjonalnego kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy.

					Dla przedmiotowego obszaru wyznaczono strefę SO, kierując się potrzebą przeciwdziałania rozpraszaniu zabudowy na terenach rolnych. Dopuszczenie nowej zabudowy mieszkaniowej mogłoby prowadzić do postępującej, chaotycznej i niekontrolowanej urbanizacji, pozostającej w sprzeczności z zasadami racjonalnego kształtowania struktury przestrzennej gminy. • Dz. nr 10: zgodnie ze stanem faktycznym dla części działki zmieniono strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową SZ na strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – SJ. Brak uzasadnienia dla wprowadzenia strefy SJ dla całej działki. Takie rozwiązanie należy uznać za zasadne z punktu widzenia kształtowania zwartej i racjonalnej struktury osadniczej. Istniejąca zabudowa wykształciła się wzdłuż drogi publicznej, dlatego nie ma potrzeby obejmowania strefą osadniczą całej powierzchni działki. Wyznaczenie strefy SJ jedynie w części działki odpowiada istniejącemu układowi zabudowy i pozwala na zachowanie wyraźnej granicy pomiędzy terenami przeznaczonymi pod rozwój funkcji osadniczych a zwartymi kompleksami gruntów bez zabudowy, stanowiącymi korytarz ekologiczny dla Strugi Młyńskiej (Trynka). Uwzględnienie całej działki w strefie SJ prowadziłoby do nieuzasadnionego rozszerzenia terenów osadniczych, wykraczającego poza istniejącą strukturę zabudowy i nieznajdującego uzasadnienia w aktualnym zagospodarowaniu terenu. Obecny sposób wyznaczenia granicy
--	--	--	--	--	--

					strefy, uwzględniający część działki położoną w ciągu istniejącej zabudowy wzdłuż drogi, należy uznać za wystarczający i zgodny z zasadą racjonalnego kształtowania struktury osadniczej.
9.	16.07.2026	7812/07/2026/P Osoba prawna	dz. nr ewid. 140/3, 140/1 obręb Chełmoniec	NIE	Na terenie gminy Kowalewo Pomorskie wskazano profil dodatkowy elektrowni słonecznych – w strefach otwartych, z wyjątkiem obszarów, na których lokalizację elektrowni słonecznych kwestionowały organy opiniujące. Działki położone w strefie otwartej. Dla strefy 92SO wykreślono profil dodatkowy: teren elektrowni słonecznej w związku z opinią Zarządu Województwa w zakresie audytu krajobrazowego.
10.	17.07.2026	7837/07/2026/P Osoba fizyczna	dz. nr ewid. 040504_5.0016.103/4 obręb Pruska Łąka	TAK	Rozszerzono strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – SJ, powiększono nieznacznie obszar uzupełnienia zabudowy w odległości 50 m od drogi publicznej, zgodnie z rozporządzeniem w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy.
11.	20.07.2026	7888/07/2026/P Osoba fizyczna	dz. nr ewid. 040504_5.0008.236 040504_5.0008.4/3 obręb Frydrychowo	TAK CZĘŚCIOWO	Dz. nr 236 o łącznej powierzchni około 1,5 ha położona jest w wyznaczonej strefie gospodarczej – SP. W bezpośrednim sąsiedztwie przedmiotowej nieruchomości występuje przede wszystkim zabudowa zagrodowa oraz zwarte kompleksy gruntów rolnych. Ustalenia planu ogólnego stanowią wynik kompleksowej oceny uwarunkowań przestrzennych, środowiskowych, społecznych i gospodarczych oraz potrzeb rozwojowych gminy, dokonywanej przez właściwy organ w ramach przysługującego mu władztwa planistycznego. Ocena ta ma charakter całościowy i służy realizacji interesu publicznego w skali całej gminy. Z tego względu ustalenia planu

					ogólnego nie mogą być kształtowane wyłącznie w oparciu o indywidualne oczekiwania właścicieli poszczególnych nieruchomości. W ocenie organu, na obecnym etapie brak jest wystarczających przesłanek do wyznaczenia na przedmiotowej nieruchomości strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – SJ. Wyznaczanie nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową powinno bowiem uwzględniać w szczególności zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonność terenów niezabudowanych, zgodnie z zasadami określonymi w obowiązujących przepisach. Parametry te stanowią podstawę do przeprowadzenia bilansu terenów przeznaczanych pod rozwój funkcji mieszkaniowej. Dopuszczenie nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyłącznie na przedmiotowej działce, bez uwzględnienia szerszego układu przestrzennego oraz przyjętych w skali całej gminy zasad rozwoju zabudowy, mogłoby prowadzić do nieuzasadnionego zwiększenia rozproszenia funkcji mieszkaniowej. Takie rozwiązanie pozostawałoby w sprzeczności z zasadami kształtowania ładu przestrzennego oraz racjonalnego i zrównoważonego gospodarowania przestrzenią. Mając na uwadze powyższe uwarunkowania, przedmiotowa działka została włączona do strefy gospodarczej – SP. Przyjęcie takiego rozwiązania wynika z potrzeby zachowania spójności funkcjonalno-przestrzennej obszaru oraz przeciwdziałania niekontrolowanemu
--	--	--	--	--	---

					rozpraszaniu zabudowy o różnych funkcjach. Jednocześnie pozwala ono na prowadzenie spójnej polityki przestrzennej gminy, uwzględniającej zarówno istniejące zagospodarowanie, jak i kierunki jej dalszego rozwoju. W konsekwencji, w świetle przeprowadzonych analiz oraz przyjętych zasad kształtowania struktury przestrzennej gminy, brak jest obecnie wystarczających podstaw do przeznaczenia działki n na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w ramach strefy SJ. • Dz. nr 4/3: Rozszerzono strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową – SZ, zgodnie ze stanem faktycznym oraz ewidencją gruntów i budynków, w celu umożliwienia rozwoju istniejącej działalności rolniczej prowadzonej na przedmiotowej działce. Brak możliwości powiększenia obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ). Sposób wyznaczania OUZ nie jest uznaniowy, określają go przepisy rozporządzenia.
12.	20.07.2026	7888/07/2026/P Osoba fizyczna	dz. nr ewid. 040504_5.0008.236 040504_5.0008.4/3 obręb Frydrychowo	TAK CZĘŚCIOWO	• Dz. nr 236 o łącznej powierzchni około 1,5 ha położona jest w wyznaczonej strefie gospodarczej – SP. W bezpośrednim sąsiedztwie przedmiotowej nieruchomości występuje przede wszystkim zabudowa zagrodowa oraz zwarte kompleksy gruntów rolnych. Ustalenia planu ogólnego stanowią wynik kompleksowej oceny uwarunkowań przestrzennych, środowiskowych, społecznych i gospodarczych oraz potrzeb rozwojowych gminy, dokonywanej przez właściwy organ w ramach przysługującego mu władztwa planistycznego. Ocena ta ma charakter całościowy i służy realizacji interesu publicznego w skali

					całej gminy. Z tego względu ustalenia planu ogólnego nie mogą być kształtowane wyłącznie w oparciu o indywidualne oczekiwania właścicieli poszczególnych nieruchomości. W ocenie organu, na obecnym etapie brak jest wystarczających przesłanek do wyznaczenia na przedmiotowej nieruchomości strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – SJ. Wyznaczanie nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową powinno bowiem uwzględniać w szczególności zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonność terenów niezabudowanych, zgodnie z zasadami określonymi w obowiązujących przepisach. Parametry te stanowią podstawę do przeprowadzenia bilansu terenów przeznaczanych pod rozwój funkcji mieszkaniowej. Dopuszczenie nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyłącznie na przedmiotowej działce, bez uwzględnienia szerszego układu przestrzennego oraz przyjętych w skali całej gminy zasad rozwoju zabudowy, mogłoby prowadzić do nieuzasadnionego zwiększenia rozproszenia funkcji mieszkaniowej. Takie rozwiązanie pozostawałoby w sprzeczności z zasadami kształtowania ładu przestrzennego oraz racjonalnego i zrównoważonego gospodarowania przestrzenią. Mając na uwadze powyższe uwarunkowania, przedmiotowa działka została włączona do strefy gospodarczej – SP. Przyjęcie takiego rozwiązania wynika z potrzeby zachowania spójności funkcjonalno-przestrzennej obszaru
--	--	--	--	--	---

					oraz przeciwdziałania niekontrolowanemu rozpraszaniu zabudowy o różnych funkcjach. Jednocześnie pozwala ono na prowadzenie spójnej polityki przestrzennej gminy, uwzględniającej zarówno istniejące zagospodarowanie, jak i kierunki jej dalszego rozwoju. W konsekwencji, w świetle przeprowadzonych analiz oraz przyjętych zasad kształtowania struktury przestrzennej gminy, brak jest obecnie wystarczających podstaw do przeznaczenia działki n na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w ramach strefy SJ. Dz. nr 4/3: Rozszerzono strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową – SZ, zgodnie ze stanem faktycznym oraz ewidencją gruntów i budynków, w celu umożliwienia rozwoju istniejącej działalności rolniczej prowadzonej na przedmiotowej działce. Brak możliwości powiększenia obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ). Sposób wyznaczania OUZ nie jest uznaniowy, określają go przepisy rozporządzenia.
13.	20.07.2026	7912/07/2026/P Osoba prawna	dz. nr ewid. 140/1, 140/3 obręb Chelmoniec	NIE	Na terenie gminy Kowalewo Pomorskie wskazano profil dodatkowy elektrowni słonecznych – w strefach otwartych, z wyjątkiem obszarów, na których lokalizację elektrowni słonecznych kwestionowały organy opiniujące. Działki położone w strefie otwartej. Dla strefy 92SO wykreślono profil dodatkowy: teren elektrowni słonecznej w związku z opinią Zarządu Województwa w zakresie audytu krajobrazowego.
14.	21.07.2026	7920/07/2026/P Osoba fizyczna	dz. nr ewid. 92/5 obręb Borówno	TAK CZĘŚCIOWO	Działka położona w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodziną – SJ. Nieznacznie powiększono obszar uzupełnienia zabudowy OUZ.
15.	21.07.2026	7919/07/2026/P Osoba fizyczna	dz. nr ewid. 92/1 obręb Borówno	TAK CZĘŚCIOWO	Działka położona w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodziną – SJ. Nieznacznie powiększono

					obszar uzupełnienia zabudowy OUZ.
16.	21.07.2026	7924/07/2026/P Osoba fizyczna	dz. nr ewid. 30 obręb Borówno	NIE	Działka położona w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęczy o pow. ok. 4,98 ha, w tym większość (bez 0,07 ha) stanowią grunty orne RIII podlegające ochronie na mocy ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Położone są w sąsiedztwie zwartych kompleksów gruntów rolnych o wysokiej przydatności dla rolnictwa. Ustalenia planu ogólnego stanowią wyraz kompleksowej oceny uwarunkowań i potrzeb rozwoju gminy, dokonywanej przez organ stanowiący w ramach przysługującego mu władztwa planistycznego. Ocena ta ma charakter całościowy i służy realizacji interesu publicznego w skali całej gminy. Treść ustaleń planu ogólnego nie może być postrzegana jako zbiór indywidualnych oczekiwań właścicieli lub innych podmiotów odnoszących się do poszczególnych nieruchomości. W chwili obecnej brak uzasadnienia dla wprowadzenia strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – SJ. Wyznaczanie nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową, opiera się na analizie dwóch podstawowych parametrów określonych w przepisach ustawy: zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonności terenów niezabudowanych. Wielkości te stanowią podstawę bilansowania terenów przeznaczanych pod rozwój funkcji mieszkaniowej. Dla przedmiotowego obszaru wyznaczono strefę otwartą SO, kierując się potrzebą przeciwdziałania rozpraszaniu zabudowy na terenach rolnych oraz ochroną gruntów rolnych. Położenie działek w sąsiedztwie zwartych kompleksów gruntów rolnych o dużej przydatności dla rolnictwa stanowi okoliczność przemawiającą za zachowaniem dotychczasowego sposobu

					zagospodarowania terenu oraz ograniczaniem rozpraszania zabudowy. Dopuszczenie nowej zabudowy w tej lokalizacji mogłoby prowadzić do nieuzasadnionego rozwoju zabudowy na terenach rolnych, pozostającego w sprzeczności z zasadami ładu przestrzennego oraz racjonalnego gospodarowania przestrzenią. W konsekwencji przyjęcia założenia o zachowaniu przedmiotowego obszaru jako strefy otwartej, wolnej od nowej zabudowy, odstąpiono od wyznaczenia na tym terenie obszaru uzupełnienia zabudowy. Ponadto brak możliwości wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ). Sposób wyznaczania OUZ nie jest uznaniowy, określają go przepisy rozporządzenia.
17.	21.07.2026	7924/07/2026/P Osoba fizyczna	dz. nr ewid. 109/3 obręb Borówno	TAK CZĘŚCIOWO	Rozszerzono strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową – SZ, zgodnie ze stanem faktycznym oraz ewidencją gruntów i budynków, w celu umożliwienia rozwoju istniejącej działalności rolniczej prowadzonej na przedmiotowej działce. Brak możliwości powiększenia obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ). Sposób wyznaczania OUZ nie jest uznaniowy, określają go przepisy rozporządzenia
18.	21.07.2026	7948/07/2026/P Osoba fizyczna	dz. nr ewid. 040504_4.0003.182/1 040504_4.0003.182/3 040504_4.0003.182/5 040504_4.0003.182/8 obręb 03 Kowalewo Pomorskie	TAK	Działki położone w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – SJ. Nieznacznie powiększono obszar uzupełnienia zabudowy OUZ.
19.	21.07.2026	7986/07/2026/P Osoba fizyczna	dz. nr ewid. 040504_5.0022.407/2 040504_5.0022.407/3 obręb Wielkie Rychnowo	NIE	Działki obecnie niezabudowane o łącznej powierzchni ok. 0,60 ha, w części (ok. 0,26 ha) stanowią grunty orne podlegające ochronie na mocy na mocy ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Położone są w sąsiedztwie zwartych gruntów rolnych i nie przylegają do dróg publicznych.
					Ustalenia planu ogólnego stanowią wyraz kompleksowej oceny uwarunkowań i potrzeb rozwoju gminy, dokonywanej przez organ stanowiący w ramach

					przysługującego mu władztwa planistycznego. Ocena ta ma charakter całościowy i służy realizacji interesu publicznego w skali całej gminy. Treść ustaleń planu ogólnego nie może być postrzegana jako zbiór indywidualnych oczekiwań właścicieli lub innych podmiotów odnoszących się do poszczególnych nieruchomości. W chwili obecnej brak uzasadnienia dla wprowadzenia strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – SJ. Wyznaczenie nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową, opiera się na analizie dwóch podstawowych parametrów określonych w przepisach ustawy: zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonności terenów niezabudowanych. Wielkości te stanowią podstawę bilansowania terenów przeznaczanych pod rozwój funkcji mieszkaniowej. Dla przedmiotowego obszaru wyznaczono strefę otwartą SO, kierując się potrzebą przeciwdziałania rozpraszaniu zabudowy na terenach rolnych oraz ochroną gruntów rolnych. Położenie działek w sąsiedztwie zwartych kompleksów gruntów rolnych o dużej przydatności dla rolnictwa stanowi okoliczność przemawiającą za zachowaniem dotychczasowego sposobu zagospodarowania terenu oraz ograniczeniem rozpraszania zabudowy. Dopuszczenie nowej zabudowy w tej lokalizacji mogłoby prowadzić do nieuzasadnionego rozwoju zabudowy na terenach rolnych, pozostającego w sprzeczności z zasadami ładu przestrzennego oraz racjonalnego gospodarowania przestrzenią.
20.	22.07.2026	7988/07/2026/P Osoba fizyczna	dz. nr ewid. 30/2, 62/4 obręb Sierakowo	TAK CZĘŚCIOWO	Działka 62/4: Obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego - Uchwała nr XV/94/25 Rady Miejskiej w Kowalewie Pomorskim z dnia 24 kwietnia 2025 r. w sprawie uchwalenia

					miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obrębie Sierakowo i Srebrniki, gmina Kowalewo Pomorskie. Przeznaczenie: teren rolnictwa z zakazem zabudowy – symbol 3RN. Przyjęto ustalenia wynikające z ww. mpzp. • Działka nr 30/2: Rozszerzono strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową – SZ, zgodnie ze stanem faktycznym oraz ewidencją gruntów i budynków, w celu umożliwienia rozwoju istniejącej działalności rolniczej prowadzonej na przedmiotowej działce. Brak możliwości powiększenia obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ). Sposób wyznaczania OUZ nie jest uznaniowy, określają go przepisy rozporządzenia.
21.	22.07.2026	7986/07/2026/P Osoba fizyczna	dz. nr ewid. 126 obręb Borówno	TAK	Rozszerzono strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową – SZ, zgodnie ze stanem faktycznym oraz ewidencją gruntów i budynków, w celu umożliwienia rozwoju istniejącej działalności rolniczej prowadzonej na przedmiotowej działce. Brak możliwości powiększenia obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ). Sposób wyznaczania OUZ nie jest uznaniowy, określają go przepisy rozporządzenia.
22.	22.07.2026	7979/07/2026/P Osoba fizyczna	dz. nr ewid. 107/5 obręb Pruska Łąka	NIE	Uwagę, że względu na położenie działki należy rozpatrywać w kontekście całego obszaru na którym jest położona (dz. nr 107/4, 107/5, 107/6, 107/7, – o łącznej pow. ok 1,3 ha, o podobnych uwarunkowaniach, wszystkie położone w strefie otwartej SO). Ustalenia planu ogólnego stanowią wyraz kompleksowej oceny uwarunkowań i potrzeb rozwoju gminy, dokonywanej przez organ stanowiący w ramach przysługującego mu władztwa planistycznego. Ocena ta ma charakter całościowy i służy realizacji interesu publicznego w skali całej

					gminy. Treść ustaleń planu ogólnego nie może być postrzegana jako zbiór indywidualnych oczekiwań właścicieli lub innych podmiotów odnoszących się do poszczególnych nieruchomości. W chwili obecnej brak uzasadnienia dla wprowadzenia strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – SJ. Wyznaczanie nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową, opiera się na analizie dwóch podstawowych parametrów określonych w przepisach ustawy: zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonności terenów niezabudowanych. Wielkości te stanowią podstawę bilansowania terenów przeznaczanych pod rozwój funkcji mieszkaniowej. Przepis ten wprost zakłada, że nie każdy teren nadający się teoretycznie pod zabudowę - w tym teren objęty wcześniej wydaną decyzją o warunkach zabudowy - zostanie ostatecznie włączony do strefy umożliwiającej taką zabudowę. Niezależnie od powyższego należy podkreślić, że ustalenia planu ogólnego nie opierają się na analizach urbanistycznych sporządzanych na potrzeby indywidualnych postępowań administracyjnych dotyczących ustalenia warunków zabudowy ani na wydanych i prawomocnych decyzjach o warunkach zabudowy. Dokument ten sporządzany jest na podstawie odrębnych przesłanek i w innym celu niż postępowania dotyczące wydawania decyzji o warunkach zabudowy. Położenie działek w sąsiedztwie zwartych kompleksów gruntów rolnych o wysokiej przydatności dla rolnictwa stanowi okoliczność przemawiającą za zachowaniem dotychczasowego sposobu zagospodarowania terenu oraz ograniczaniem rozpraszania zabudowy. Dopuszczenie nowej
--	--	--	--	--	---

					zabudowy w tej lokalizacji mogłoby prowadzić do nieuzasadnionego rozwoju zabudowy na terenach rolnych, pozostającego w sprzeczności z zasadami ładu przestrzennego oraz racjonalnego gospodarowania przestrzenią. Działka o pow. ok. 0,33 ha w całości stanowi grunty orne podlegające ochronie na mocy ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Na przedmiotowej działce nie występuje obecnie żadna zabudowa związana z prowadzeniem gospodarstwa rolnego, a teren pozostaje niezabudowany. Brak jest również jakiegokolwiek zainwestowania wskazującego na prowadzenie na tym terenie działalności rolniczej wymagającej lokalizacji zabudowy. Posiadanie gospodarstwa rolnego na terenie gminy nie jest wystarczające do uznania, że każdy obiekt, który właściciel zamierza wybudować, będzie uzupełniać zabudowę zagrodową posiadanego przez niego gospodarstwa. Jednocześnie wskazane w uwadze alternatywne funkcje terenu, tj. zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna albo zabudowa zagrodowa, wskazują, że nie zachodzi rzeczywista potrzeba przeznaczenia przedmiotowego terenu pod zabudowę związaną z rozwojem prowadzonego gospodarstwa rolnego. Wyznaczono strefę otwartą SO ze względu na konieczność powstrzymania niekontrolowanej lokalizacji zabudowy na gruntach rolnych o wysokiej przydatności dla rolnictwa.
23.	22.07.2026	7995/07/2026/P Osoba fizyczna	dz. nr ewid. 251/1 i 251/2 obręb Mlewo	TAK	Na działkach znajdują się budynki mieszkalne. Zmieniono strefę SR na strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodziną – SJ, zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym (ewidencja gruntów i budynków: dz. nr 251/1 i 251/2 B-RV, RIVb, RV wyłącznie budynek mieszkalny. Na sąsiednich działkach nr: 252/3: tereny

					mieszkaniowe B, 252/5, 252/4 – BI
24.	23.07.2026	8030/07/2026/P Osoba fizyczna	dz. nr ewid. 165 obręb Chelmonie	TAK CZĘŚCIOWO	Rozszerzono strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – SJ. Brak możliwości powiększenia obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ). Sposób wyznaczania OUZ nie jest uznaniowy, określają go przepisy rozporządzenia
25.	23.07.2026	8071/07/2026/P Osoba fizyczna	dz. nr ewid. 6 obręb Napole	TAK	Rozszerzono strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową – SZ, zgodnie ze stanem faktycznym oraz ewidencją gruntów i budynków, w celu umożliwienia rozwoju istniejącej działalności rolniczej prowadzonej na przedmiotowej działce. Brak możliwości powiększenia obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ). Sposób wyznaczania OUZ nie jest uznaniowy, określają go przepisy rozporządzenia.
26.	24.07.2026	8102/07/2026/P Osoba fizyczna	dz. nr ewid. 164 obręb Sierakowo	NIE	Działka o łącznej powierzchni ok. 5,26 ha. Na działce znajduje się zabudowa zagrodowa. Rozszerzono strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową – SZ, zgodnie ze stanem faktycznym oraz ewidencją gruntów i budynków, w celu umożliwienia rozwoju istniejącej działalności rolniczej prowadzonej na przedmiotowej działce. Pozostała część działki w strefie otwartej – SO. Ustalenia planu ogólnego stanowią wyraz kompleksowej oceny uwarunkowań i potrzeb rozwoju gminy, dokonywanej przez organ stanowiący w ramach przysługującego mu władztwa planistycznego. Ocena ta ma charakter całościowy i służy realizacji interesu publicznego w skali całej gminy. Treść ustaleń planu ogólnego nie może być postrzegana jako zbiór indywidualnych oczekiwań właścicieli lub innych podmiotów odnoszących się do poszczególnych nieruchomości. W chwili obecnej brak uzasadnienia dla wprowadzenia strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – SJ. Wyznaczanie nowych

					terenów pod zabudowę mieszkaniową, opiera się na analizie dwóch podstawowych parametrów określonych w przepisach ustawy: zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonności terenów niezabudowanych. Wielkości te stanowią podstawę bilansowania terenów przeznaczanych pod rozwój funkcji mieszkaniowej. Przepis ten wprost zakłada, że nie każdy teren nadający się teoretycznie pod zabudowę - w tym teren objęty wcześniej wydaną decyzją o warunkach zabudowy - zostanie ostatecznie włączony do strefy umożliwiającej taką zabudowę. Położenie działki w sąsiedztwie zwartych kompleksów gruntów rolnych o wysokiej przydatności dla rolnictwa stanowi okoliczność przemawiającą za zachowaniem dotychczasowego sposobu zagospodarowania terenu oraz ograniczaniem rozpraszania zabudowy. Dopuszczenie nowej zabudowy w tej lokalizacji mogłoby prowadzić do nieuzasadnionego rozwoju zabudowy na terenach rolnych, pozostającego w sprzeczności z zasadami ładu przestrzennego oraz racjonalnego gospodarowania przestrzenią. Granica działki położona w odległości ok. 400 m od istniejącej elektrowni wiatrowej.
27.	24.07.2026	8101/07/2026/P Osoba fizyczna	dz. nr ewid. 78/1, 78/2, 78/3, 78/4, 78/5 obręb Chelmonie	NIE	Działki o łącznej pow. ok. 1,4 ha. Położone na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy. W części stanowią zadrzewione grunty rolne stanowiące w rzeczywistości las. W sąsiedztwie zwarte kompleksy gruntów leśnych. Wyznaczono strefę otwartą SO ze względu na konieczność powstrzymania rozpraszania zabudowy na terenach cennych przyrodniczo, która mogłoby doprowadzić do chaotycznej, niekontrolowanej urbanizacji. Uwaga nie odnosi się

					bezpośrednio do rozwiązań przyjętych w projekcie, lecz zawiera wnioski o wprowadzenie na wskazanym terenie zupełnie innego przeznaczenia niż przewidziane w projekcie planu. Tego rodzaju propozycje nie stanowią zakwestionowania przyjętych rozwiązań ani postulatu ich modyfikacji, lecz zmierzają do wprowadzenia nowych, jakościowo odmiennych ustaleń planistycznych, które w sposób znaczący mogą wpłynąć na grunty sąsiednie. Uwzględnienie takiego wniosku oznaczałoby wprowadzenie do projektu nowych rozwiązań dotyczących przeznaczenia znacznych obszarów, wykraczających poza zakres zmian wynikających z przedstawionych uwag. W konsekwencji prowadzi to do istotnej zmiany projektu i wymaga ponownego przeanalizowania przyjętych rozwiązań oraz przeprowadzenia odpowiednich etapów procedury planistycznej (opinie i uzgodnienia). W związku z powyższym, wnioski dotyczące wprowadzenia funkcji o diametralnie odmiennym, nieprzewidzianym w projekcie przeznaczeniu nie mogą być traktowane jako uwagi odnoszące się do przyjętych rozwiązań, lecz jako propozycje wprowadzenia nowych ustaleń planistycznych. Z tego względu nie zostały uwzględnione w ramach procedury dotyczącej przedmiotowego projektu
28.	27.07.2026	8149/07/2026/P Osoba fizyczna	dz. nr ewid. 40/3 obręb Borówno	TAK	Działka położona w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – SJ. Nieznacznie powiększono obszar uzupełnienia zabudowy OUZ
29.	27.07.2026	8130/07/2026/P Osoba fizyczna	dz. nr ewid. 040504_4.0002.111 040504_4.0002.112 obręb 02 Kowalewo Pomorskie	NIE	Działki o łącznej pow. ok. 0,5 ha, w większej części (ok. 0,33 ha) stanowią grunty orne RIIIb. Wraz z działkami sąsiednimi (np. 110, 109, 106, 108, 115, 116, 117/1, itd.) stanowią zwarty obszar gruntów o wysokiej przydatności dla rolnictwa (ponad 10 ha). Wyznaczanie nowych terenów pod zabudowę

					mieszkańców opiera się na analizie dwóch podstawowych parametrów określonych w przepisach odrębnych: zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonności terenów niezabudowanych. Wielkości te stanowią podstawę bilansowania terenów przeznaczanych pod rozwój funkcji mieszkaniowej. Obszar nie stanowi istniejącej ani wykształconej struktury osadniczej, a wyznaczenie strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodziną – SJ prowadziłoby do nieuzasadnionego rozpraszania zabudowy oraz byłoby sprzeczne z zasadami racjonalnego kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy. Dla przedmiotowego obszaru wyznaczono strefę SO, kierując się potrzebą przeciwdziałania rozpraszaniu zabudowy na terenach rolnych. Dopuszczenie nowej zabudowy mieszkaniowej mogłoby prowadzić do postępującej, chaotycznej i niekontrolowanej urbanizacji, pozostającej w sprzeczności z zasadami racjonalnego kształtowania struktury przestrzennej gminy. Ustawa w art. 13b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w sposób precyzyjny określa katalog uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, które organ stanowiący obowiązany jest uwzględnić przy określaniu ustaleń planu ogólnego oraz zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową (art. 13b pkt 7 ww. ustawy). Przepis ten nie przewiduje przy tym żadnego mechanizmu gwarantującego uwzględnienie indywidualnych oczekiwań inwestycyjnych poszczególnych właścicieli nieruchomości. Ustalenia planu ogólnego stanowią wyraz kompleksowej oceny uwarunkowań i potrzeb rozwoju gminy, dokonywanej przez organ stanowiący w ramach przysługującego mu władztwa planistycznego.
--	--	--	--	--	---

					Ocena ta ma charakter całościowy w odniesieniu do terenu gminy. W konsekwencji treść ustaleń planu ogólnego nie może być postrzegana jako zbiór indywidualnych oczekiwań właścicieli lub innych podmiotów odnoszących się do poszczególnych nieruchomości, lecz jako efekt wyważenia zróżnicowanych uwarunkowań oraz wartości podlegających ochronie w procesie planowania przestrzennego.
30.	27.07.2026	8139/07/2026/P Osoba fizyczna	dz. nr ewid. 040504_4.0002.25 obręb 02 Kowalewo Pomorskie	NIE	Działka o łącznej pow. ok. 0,5 ha w całości stanowi grunty orne RIII podlegające ochronie na. Ponadto działka położona pomiędzy linią kolejową nr 209 (Kowalewo Pomorskie - Bydgoszcz Wschód, odcinek Kowalewo Pomorskie - Bydgoszcz Fordon) i 353 (Poznań Wschód - Skandawa, odcinek Toruń Wschodni – Jabłonowo Pomorskie) oraz gruntami po zlikwidowanym odcinku linii kolejowej nr 209, dla których (zgodnie ze stanowiskiem PKP) zidentyfikowano potrzebę zachowania rezerwy gruntów. Dla gruntów wskazanych jako rezerwa po zlikwidowanym odcinku linii kolejowej należy zachować ciągłość korytarza transportowego. Sposób zagospodarowania tych terenów powinien pozwalać w przypadku pojawienia się w przyszłości potrzeby reaktywacji ww. odcinka. linii kolejowej, na jego odbudowę po istniejącym śladzie w zachowanym korytarzu transportowym. Wobec powyższego należało uznać, że uwaga nie odnosi się bezpośrednio do rozwiązań przyjętych w projekcie, lecz zawiera wnioski o wprowadzenie na wskazanym terenie zupełnie innego przeznaczenia niż przewidziane w projekcie planu. Tego rodzaju propozycje nie stanowią zakwestionowania przyjętych rozwiązań ani postulatu ich

					modyfikacji, lecz zmierzają do wprowadzenia nowych, jakościowo odmiennych ustaleń planistycznych, które <u>w sposób znaczący mogą wpłynąć na grunty sąsiednie.</u> Uwzględnienie takiego wniosku oznaczałoby wprowadzenie do projektu nowych rozwiązań dotyczących przeznaczenia znacznych obszarów, wykraczających poza zakres zmian wynikających z przedstawionych uwag. W konsekwencji prowadzi to do istotnej zmiany projektu i wymaga ponownego przeanalizowania przyjętych rozwiązań oraz przeprowadzenia odpowiednich etapów procedury planistycznej (opinie i uzgodnienia, w tym PKP). W związku z powyższym, wnioski dotyczące wprowadzenia funkcji o diametralnie odmiennym, nieprzewidzianym w projekcie przeznaczeniu nie mogą być traktowane jako uwagi odnoszące się do przyjętych rozwiązań, lecz jako propozycje wprowadzenia nowych ustaleń planistycznych. Z tego względu nie zostały uwzględnione w ramach procedury dotyczącej przedmiotowego projektu. Nadto należy wskazać, że działka nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi publicznej. Obsługa komunikacyjna przedmiotowego terenu odbywa się wyłącznie poprzez przejazd przez teren kolejowy, stanowiący grunty po zlikwidowanym odcinku linii kolejowej nr 209. Wobec powyższego nie wprowadzono zmian – działka położona w strefie otwartej – SO.
31.	27.07.2026	8133/07/2026/P Osoba fizyczna	dz. nr ewid. 040504_5.0021.13/3 obręb Wielka Łąka	NIE	Działka o pow. 1,14 ha w całości stanowi las, podlegający ochronie na mocy ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Na działkach nie występują udokumentowane złoża oraz tereny i obszary górnicze. Projekt POG

					uzyskał pozytywne opinie w tym zakresie mm.in. Okręgowy Urząd Górniczy w Gdańsku. Brak uzasadnienia dla wprowadzenia strefy SG
32.	27.07.2026	8134/07/2026/P Osoba fizyczna	dz. nr ewid. 040504_5.0013.19/9 040504_5.0013.19/8 040504_5.0013.19/7 040504_5.0013.19/6 040504_5.0013.19/5 040504_5.0013.19/4 040504_5.0013.104/7 obręb Nowy Dwór	NIE	Działki (19/4, 19/5, 19/6 19/7, 19/8, 19/9) o łącznej pow. 3,1 ha, położone w sąsiedztwie gruntów leśnych oraz terenów kolejowych. W związku z charakterem terenu brak jest uzasadnienia dla wyznaczenia na tym obszarze strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – SJ. Grunty rolne klasy RVI stanowią niewielki bufor pomiędzy zwartym kompleksem leśnym i terenem kolejowym. Wprowadzenie możliwości rozwoju zabudowy mieszkaniowej na tym obszarze nie stanowi kontynuacji istniejącej sieci osadniczej, lecz prowadzi do jej rozproszenia i wkraczania funkcji mieszkaniowej w obszar o dominującym charakterze leśnym. Wyznaczenie strefy mieszkaniowej pomiędzy zwartymi kompleksem leśnym a terenem kolejowym nie znajduje zatem uzasadnienia w istniejącej strukturze przestrzennej i pozostaje w sprzeczności z zasadami kształtowania ładu przestrzennego oraz racjonalnego i oszczędnego gospodarowania przestrzenią. W związku z powyższym zasadne jest odstąpienie od wyznaczenia na przedmiotowym obszarze strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Ponadto na przedmiotowych działkach nie występuje obecnie żadna zabudowa związana z prowadzeniem gospodarstwa rolnego, a teren pozostaje niezabudowany. Brak jest również jakiegokolwiek

					zainwestowania wskazującego na prowadzenie na tym terenie działalności rolniczej wymagającej lokalizacji zabudowy. Posiadanie gospodarstwa rolnego na terenie gminy nie jest wystarczające do uznania, że każdy obiekt, który właściciel zamierza wybudować, będzie uzupełniać zabudowę zagrodową posiadanego przez niego gospodarstwa. Podział terenu na poszczególne działki jasno wskazuje, że nie zachodzi rzeczywista potrzeba przeznaczenia przedmiotowego terenu pod zabudowę związaną z rozwojem prowadzonego gospodarstwa rolnego. Wyznaczono strefę otwartą SO ze względu na konieczność powstrzymania niekontrolowanej lokalizacji zabudowy na gruntach rolnych o wysokiej przydatności dla rolnictwa. • Dz. nr 104/7 o pow. 4,97 ha położona w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęczy stanowi tereny po żwirowni będące w trakcie rekultywacji. Na działce. Działka położona bezpośrednio przy granic z gminą Łysomice. Uwaga dotyczy wprowadzenia strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową – SZ na obszarze całej działki o pow. ok. 4,9 ha. Należy więc stwierdzić, że uwaga nie odnosi się bezpośrednio do rozwiązań przyjętych w projekcie, lecz zawiera wniosek o wprowadzenie na wskazanym terenie zupełnie innego przeznaczenia niż przewidziane w projekcie planu. Tego rodzaju propozycje nie stanowią zakwestionowania przyjętych rozwiązań ani postulatów ich modyfikacji, lecz zmierzają do wprowadzenia nowych, jakościowo odmiennych ustaleń planistycznych, które w sposób znaczący
--	--	--	--	--	---

					mogą wpłynąć na grunty sąsiednie. Uwzględnienie takiego wniosku oznaczałoby wprowadzenie do projektu nowych rozwiązań dotyczących przeznaczenia znacznych obszarów, wykraczających poza zakres zmian wynikających z przedstawionych uwag. W konsekwencji prowadzi to do istotnej zmiany projektu i wymaga ponownego przeanalizowania przyjętych rozwiązań oraz przeprowadzenia odpowiednich etapów procedury planistycznej (opinie i uzgodnienia). W związku z powyższym, wnioski dotyczące wprowadzenia funkcji o diametralnie odmiennym, nieprzewidzianym w projekcie przeznaczeniu na terenie położonym na obszarze objętym formą ochrony przyrody i przy granicy z gminą sąsiednią nie mogą być traktowane jako uwagi odnoszące się do przyjętych rozwiązań, lecz jako propozycje wprowadzenia nowych ustaleń planistycznych. Z tego względu nie zostały uwzględnione w ramach procedury dotyczącej przedmiotowego projektu. Ustawa w art. 13b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w sposób precyzyjny określa katalog uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, które organ stanowiący obowiązany jest uwzględnić przy określaniu ustaleń planu ogólnego oraz zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową (art. 13b pkt 7 ww. ustawy). Przepis ten nie przewiduje przy tym żadnego mechanizmu gwarantującego uwzględnienie indywidualnych oczekiwań inwestycyjnych poszczególnych właścicieli nieruchomości. Ustalenia planu ogólnego stanowią wyraz kompleksowej oceny uwarunkowań i potrzeb rozwoju gminy,
--	--	--	--	--	--

					dokonywanej przez organ stanowiący w ramach przysługującego mu władztwa planistycznego. Ocena ta ma charakter całościowy w odniesieniu do terenu gminy. W konsekwencji treść ustaleń planu ogólnego nie może być postrzegana jako zbiór indywidualnych oczekiwań właścicieli lub innych podmiotów odnoszących się do poszczególnych nieruchomości, lecz jako efekt wyważenia zróżnicowanych uwarunkowań oraz wartości podlegających ochronie w procesie planowania przestrzennego.
33.	27.07.2026	8178/07/2026/P Osoba fizyczna	dz. nr ewid. 42/2 obręb Kiełpiny	TAK	Rozszerzono strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową – SZ, zgodnie ze stanem faktycznym oraz ewidencją gruntów i budynków, w celu umożliwienia rozwoju istniejącej działalności rolniczej prowadzonej na przedmiotowej działce. Brak możliwości powiększenia obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ). Sposób wyznaczania OUZ nie jest uznaniowy, określają go przepisy rozporządzenia.
34.	27.07.2026	8164/07/2026/P Osoba fizyczna	dz. nr ewid. 53/9, 53/10 obręb 01 Kowalewo Pomorskie	NIE	Działki położone w strefie usługowej SU. Uwaga dotyczy wprowadzenia „jednoznacznego dopuszczenia budynków garażowych, gospodarczych i magazynowych”. Zakres planu ogólnego określa art. 13a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W planie ogólnym określa się obligatoryjnie – strefy planistyczne oraz gminne standardy urbanistyczne, które obejmują: maksymalną wysokość zabudowy, maksymalną nadziemną intensywność zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. Ustawa określa również fakultatywne ustalenia planu. Mogą one obejmować gminne standardy dostępności do infrastruktury społecznej, obszary zabudowy

					śródmiejskiej (dot. miast) oraz obszary uzupełnienia zabudowy. Obszary uzupełniania zabudowy (OUZ) wyznaczają tereny, na których można wydać decyzje o warunkach zabudowy. Sposób wyznaczania OUZ w planie ogólnym gminy nie jest uznaniowy, określają go przepisy rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. poz. 729). Plan ogólny gminy jest aktem planowania przestrzennego w randze prawa miejscowego i jest sporządzany w formie danych przestrzennych. Dane przestrzenne stanowią załącznik do uchwały w sprawie planu ogólnego. Plan ogólny nie określa nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń.
35.	28.07.2026	8172/07/2026/P Osoba fizyczna	dz. nr ewid. 71/4 obręb Napole	TAK	Rozszerzono strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową – SZ, zgodnie ze stanem faktycznym oraz ewidencją gruntów i budynków, w celu umożliwienia rozwoju istniejącej działalności rolniczej prowadzonej na przedmiotowej działce. Brak możliwości powiększenia obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ). Sposób wyznaczania OUZ nie jest uznaniowy, określają go przepisy rozporządzenia.
36.	28.07.2026	8174/07/2026/P Osoba fizyczna	dz. nr ewid. 287 obręb Bielsk	TAK	Działka położona w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – SJ. Nieznacznie powiększono obszar uzupełnienia zabudowy OUZ.
37.	28.07.2026	8190/07/2026/P Osoba fizyczna	dz. nr ewid. 6 obręb Napole	TAK	Rozszerzono strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową – SZ, zgodnie ze stanem faktycznym oraz ewidencją gruntów i budynków, w celu umożliwienia rozwoju istniejącej działalności rolniczej prowadzonej na przedmiotowej działce. Brak możliwości powiększenia obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ). Sposób wyznaczania OUZ nie jest uznaniowy, określają go przepisy rozporządzenia.

38.	28.07.2026	8240/07/2026/P Osoba fizyczna	dz. nr ewid. 87/3, 87/4 obręb Szychowo	TAK CZĘŚCIOWO	Rozszerzono strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową – SZ, zgodnie ze stanem faktycznym oraz ewidencją gruntów i budynków, w celu umożliwienia rozwoju istniejącej działalności rolniczej prowadzonej na przedmiotowej działce. Brak możliwości powiększenia obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ). Sposób wyznaczania OUZ nie jest uznaniowy, określają go przepisy rozporządzenia
39.	28.07.2026	8241/07/2026/P Osoba fizyczna	dz. nr ewid. 86 obręb Szychowo	TAK CZĘŚCIOWO	Rozszerzono strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową – SZ, zgodnie ze stanem faktycznym oraz ewidencją gruntów i budynków, w celu umożliwienia rozwoju istniejącej działalności rolniczej prowadzonej na przedmiotowej działce. Brak możliwości powiększenia obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ). Sposób wyznaczania OUZ nie jest uznaniowy, określają go przepisy rozporządzenia
40.	28.07.2026	8243/07/2026/P Osoba fizyczna	dz. nr ewid. 3 obręb Frydrychowo	TAK CZĘŚCIOWO	Rozszerzono strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową – SZ, zgodnie ze stanem faktycznym oraz ewidencją gruntów i budynków, w celu umożliwienia rozwoju istniejącej działalności rolniczej prowadzonej na przedmiotowej działce. Brak możliwości powiększenia obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ). Sposób wyznaczania OUZ nie jest uznaniowy, określają go przepisy rozporządzenia
41.	28.07.2026	8244/07/2026/P Osoba fizyczna	dz. nr ewid. 175/1 obręb Bielsk	TAK CZĘŚCIOWO	Rozszerzono strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową – SZ, zgodnie ze stanem faktycznym oraz ewidencją gruntów i budynków, w celu umożliwienia rozwoju istniejącej działalności rolniczej prowadzonej na przedmiotowej działce. Brak możliwości powiększenia obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ). Sposób wyznaczania OUZ nie jest uznaniowy, określają go przepisy rozporządzenia.
42.	28.07.2026	8245/07/2026/P Osoba fizyczna	dz. nr ewid. 34/5 obręb Pruska Łąka	TAK	Działka położona jest w obrębie wykształconej struktury osadniczej,

					kształtującej się wzdłuż istniejącej drogi publicznej. Teren działki znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej oraz realizowanej zabudowy, co pozwala na wskazanie jej powiązania z istniejącym układem przestrzennym i funkcjonalnym miejscowości. Lokalizacja działki nie stanowi zatem terenu całkowicie odizolowanego od istniejącej zabudowy, lecz wpisuje się w ukształtowany układ osadniczy, charakteryzujący się ciągłością zabudowy wzdłuż drogi publicznej. Z uwagi na istniejące zagospodarowanie terenów sąsiednich oraz jego dalszy rozwój, przedmiotowa działka stanowi naturalne uzupełnienie istniejącej struktury osadniczej. Rozszerzono strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – SJ. Brak możliwości powiększenia obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ). Sposób wyznaczania OUZ nie jest uznaniowy, określają go przepisy rozporządzenia.
43.	28.07.2026	8246/07/2026/P Osoba fizyczna	dz. nr ewid. 34/7, 33/4, 275 obręb Pruska Łąka	TAK CZĘŚCIOWO	Dz. nr 275: położona jest w obrębie wykształconej struktury osadniczej, kształtującej się wzdłuż istniejącej drogi publicznej. Teren działki znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej oraz realizowanej zabudowy, co pozwala na wskazanie jej powiązania z istniejącym układem przestrzennym i funkcjonalnym miejscowości. Lokalizacja działki nie stanowi zatem terenu całkowicie odizolowanego od istniejącej zabudowy, lecz wpisuje się w ukształtowany układ osadniczy, charakteryzujący się ciągłością zabudowy wzdłuż drogi publicznej. Z uwagi na istniejące zagospodarowanie terenów sąsiednich oraz jego dalszy rozwój, przedmiotowa działka stanowi naturalne uzupełnienie istniejącej struktury osadniczej

					Rozszerzono strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – SJ. Brak możliwości powiększenia obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ). Sposób wyznaczania OUZ nie jest uznaniowy, określają go przepisy rozporządzenia. • Dz. nr 34/7 położona jest poza wykształconą strukturą osadniczą (ok. 230 m od drogi publicznej), w oddaleniu od zwartego układu istniejącej zabudowy. Jej lokalizacja nie wpisuje się w ciąg zabudowy kształtujący się wzdłuż drogi publicznej, a pomiędzy przedmiotową działką a istniejącymi lub realizowanymi obiektami występują niezabudowane tereny, co powoduje przerwanie ciągłości struktury osadniczej. Tym samym działka nie stanowi naturalnego uzupełnienia istniejącego układu zabudowy, lecz położona jest poza jego wykształconym zasięgiem. • Dz. nr 33/4 w części stanowi las oraz zadrzewione grunty rolne stanowiące w rzeczywistości las. W sąsiedztwie zwarte kompleksy gruntów leśnych. Wyznaczono strefę otwartą SO ze względu na konieczność powstrzymania rozpraszania zabudowy na terenach cennych przyrodniczo, która mogłoby doprowadzić do chaotycznej, niekontrolowanej urbanizacji Wyznaczono strefę otwartą SO ze względu na konieczność powstrzymania rozpraszania zabudowy na terenach cennych przyrodniczo, która mogłoby doprowadzić do chaotycznej, niekontrolowanej urbanizacji. Przyjęte rozwiązanie pozwala na zachowanie wyraźnej granicy pomiędzy terenami przeznaczonymi pod rozwój funkcji osadniczych a zwartymi
--	--	--	--	--	--

					kompleksami gruntów bez zabudowy, stanowiącymi naturalne korytarze ekologiczne w formie leśnych zadrzewień. Uwzględnienie całego terenu w strefie SJ prowadziłyby do nieuzasadnionego rozszerzenia terenów osadniczych, wykraczającego poza istniejącą strukturę zabudowy i nieznajdującego uzasadnienia w aktualnym zagospodarowaniu terenu. Obecny sposób wyznaczenia granic stref, należy uznać za wystarczający i zgodny z zasadą racjonalnego kształtowania struktury osadniczej.
44.	28.07.2026	8247/07/2026/P Osoba fizyczna	dz. nr ewid. 34/5 obręb Pruska Łąka	TAK	Działka położona jest w obrębie wykształconej struktury osadniczej, kształtującej się wzdłuż istniejącej drogi publicznej. Teren działki znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej oraz realizowanej zabudowy, co pozwala na wskazanie jej powiązania z istniejącym układem przestrzennym i funkcjonalnym miejscowości. Lokalizacja działki nie stanowi zatem terenu całkowicie odizolowanego od istniejącej zabudowy, lecz wpisuje się w ukształtowany układ osadniczy, charakteryzujący się ciągłością zabudowy wzdłuż drogi publicznej. Z uwagi na istniejące zagospodarowanie terenów sąsiednich oraz jego dalszy rozwój, przedmiotowa działka stanowi naturalne uzupełnienie istniejącej struktury osadniczej. Rozszerzono strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – SJ. Brak możliwości powiększenia obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ). Sposób wyznaczania OUZ nie jest uznaniowy, określają go przepisy rozporządzenia.
45.	28.07.2026	8248/07/2026/P Osoba fizyczna	dz. nr ewid. 34/6 obręb Pruska Łąka	TAK	Działka położona jest w obrębie wykształconej struktury osadniczej, kształtującej się wzdłuż istniejącej drogi publicznej. Teren działki znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej oraz

					realizowanej zabudowy, co pozwala na wskazanie jej powiązania z istniejącym układem przestrzennym i funkcjonalnym miejscowości. Lokalizacja działki nie stanowi zatem terenu całkowicie odizolowanego od istniejącej zabudowy, lecz wpisuje się w ukształtowany układ osadniczy, charakteryzujący się ciągłością zabudowy wzdłuż drogi publicznej. Z uwagi na istniejące zagospodarowanie terenów sąsiednich oraz jego dalszy rozwój, przedmiotowa działka stanowi naturalne uzupełnienie istniejącej struktury osadniczej. Rozszerzono strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – SJ. Brak możliwości powiększenia obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ). Sposób wyznaczania OUZ nie jest uznaniowy, określają go przepisy rozporządzenia.
46.	28.07.2026	8249/07/2026/P Osoba fizyczna	dz. nr ewid. 040504_5.003.16/1 040504_5.003.17/2 obręb Chełmoniec	TAK	Rozszerzono strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – SJ oraz nieznacznie zwiększono obszar uzupełnienia zabudowy (OUZ).
47.	28.07.2026	8250/07/2026/P Osoba fizyczna	dz. nr ewid. 9/2 obręb Srebniki	TAK	Zmieniono strefę otwartą SO oraz strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową SZ na strefę górnictwa – SG. Na działce znajduje się udokumentowane złożo o nazwie „Łądy” – zgodnie z danymi dotyczącymi udokumentowanych złóż kopalin zawarte w bazie Państwowego Instytutu Geologicznego – Państwowego Instytutu Badawczego (PIG-PIB) MIDAS.
48.	28.07.2026	8251/07/2026/P Osoba fizyczna	dz. nr ewid. 28/5 obręb Szychowo	TAK CZĘŚCIOWO	Rozszerzono strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową – SZ, zgodnie ze stanem faktycznym oraz ewidencją gruntów i budynków, w celu umożliwienia rozwoju istniejącej działalności rolniczej prowadzonej na przedmiotowej działce. Brak możliwości powiększenia obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ). Sposób wyznaczania OUZ nie jest uznaniowy, określają go przepisy rozporządzenia
49.	28.07.2026	8237/07/2026/P	dz. nr ewid.	TAK	Działka położona jest w

		Osoba fizyczna	63/4 obręb Sierakowo	CZĘŚCIOWO	obrębie wykształconej struktury osadniczej, kształtującej się wzdłuż istniejącej drogi publicznej. Teren działki znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej oraz realizowanej zabudowy, co pozwala na wskazanie jej powiązania z istniejącym układem przestrzennym i funkcjonalnym miejscowości. Lokalizacja działki nie stanowi zatem terenu całkowicie odizolowanego od istniejącej zabudowy, lecz wpisuje się w ukształtowany układ osadniczy, charakteryzujący się ciągłością zabudowy wzdłuż drogi publicznej. Z uwagi na istniejące zagospodarowanie terenów sąsiednich oraz jego dalszy rozwój, przedmiotowa działka stanowi naturalne uzupełnienie istniejącej struktury osadniczej. Rozszerzono strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – SJ. Brak możliwości powiększenia obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ). Sposób wyznaczania OUZ nie jest uznaniowy, określają go przepisy rozporządzenia.
50.	28.07.2026	8238/07/2026/P Osoba prawna	dz. nr ewid. 040504_5.003.98 040504_5.003.78 040504_5.003.77/3 040504_5.003.76/2 obręb Chelmoniec	NIE	Na terenie gminy Kowalewo Pomorskie wskazano profil dodatkowy elektrowni słonecznych – w strefach otwartych, z wyjątkiem obszarów, na których lokalizację elektrowni słonecznych kwestionowały organy opiniujące. Działki położone w strefie otwartej. Dla strefy 92SO wykreślono profil dodatkowy: teren elektrowni słonecznej w związku z opinią Zarządu Województwa w zakresie audytu krajobrazowego.
51.	28.07.2026	8222/07/2026/P Osoba fizyczna	dz. nr ewid. 310 obręb Zapłuskowęsy	TAK CZĘŚCIOWO	Rozszerzono strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową – SZ, zgodnie ze stanem faktycznym oraz ewidencją gruntów i budynków, w celu umożliwienia rozwoju istniejącej działalności rolniczej prowadzonej na przedmiotowej działce. Brak możliwości powiększenia obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ). Sposób

					wyznaczania OUZ nie jest uznaniowy, określają go przepisy rozporządzenia
52.	28.07.2026	8236/07/2026/P Osoba fizyczna	dz. nr ewid. 63/4 obręb Sierakowo	TAK CZĘŚCIOWO	Działka położona jest w obrębie wykształconej struktury osadniczej, kształtującej się wzdłuż istniejącej drogi publicznej. Teren działki znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej oraz realizowanej zabudowy, co pozwala na wskazanie jej powiązania z istniejącym układem przestrzennym i funkcjonalnym miejscowości. Lokalizacja działki nie stanowi zatem terenu całkowicie odizolowanego od istniejącej zabudowy, lecz wpisuje się w ukształtowany układ osadniczy, charakteryzujący się ciągłością zabudowy wzdłuż drogi publicznej. Z uwagi na istniejące zagospodarowanie terenów sąsiednich oraz jego dalszy rozwój, przedmiotowa działka stanowi naturalne uzupełnienie istniejącej struktury osadniczej. Rozszerzono strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – SJ. Brak możliwości powiększenia obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ). Sposób wyznaczania OUZ nie jest uznaniowy, określają go przepisy rozporządzenia.
53.	29.07.2026	8295/07/2026/P Osoba prawna	dz. nr ewid. 040504_5.0009.325/1 obręb Mariany	TAK	Powiększono strefę infrastrukturalną – SI w związku z projektowaną rozbudową stacji elektroenergetycznej
54.	30.07.2026	8338/07/2026/P Osoba fizyczna	dz. nr ewid. 3/6 obręb Mlewiec	TAK CZĘŚCIOWO	Rozszerzono strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową – SZ, zgodnie ze stanem faktycznym oraz ewidencją gruntów i budynków, w celu umożliwienia rozwoju istniejącej działalności rolniczej prowadzonej na przedmiotowej działce. Brak możliwości powiększenia obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ). Sposób wyznaczania OUZ nie jest uznaniowy, określają go przepisy rozporządzenia
55.	30.07.2026	8337/07/2026/P Osoba fizyczna	dz. nr ewid. 75/1 obręb Mlewo	TAK CZĘŚCIOWO	Rozszerzono strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową – SZ, zgodnie ze stanem faktycznym oraz ewidencją gruntów i budynków, w celu

					umożliwienia rozwoju istniejącej działalności rolniczej prowadzonej na przedmiotowej działce. Brak możliwości powiększenia obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ). Sposób wyznaczania OUZ nie jest uznaniowy, określają go przepisy rozporządzenia
56.	30.07.2026	8344/07/2026/P Osoba fizyczna	dz. nr ewid. 17/13 obręb Napole	TAK CZĘŚCIOWO	Rozszerzono strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową – SZ, zgodnie ze stanem faktycznym oraz ewidencją gruntów i budynków, w celu umożliwienia rozwoju istniejącej działalności rolniczej prowadzonej na przedmiotowej działce. Brak możliwości powiększenia obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ). Sposób wyznaczania OUZ nie jest uznaniowy, określają go przepisy rozporządzenia
57.	30.07.2026	8343/07/2026/P Osoba fizyczna	dz. nr ewid. 109/4 obręb Napole	TAK	Na części działki znajduje się już elektrownia słoneczna. Działka położona poza formami ochrony przyrody. NA działce nie występują grunty orne i leśne podlegające ochronie na mocy ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych położona w strefie otwartej SO. Ustalono profil dodatkowy: teren elektrowni słonecznej.
58.	30.07.2026	8342/07/2026/P Osoba fizyczna	dz. nr ewid. 17/12 obręb Napole	TAK CZĘŚCIOWO	Rozszerzono strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową – SZ, zgodnie ze stanem faktycznym oraz ewidencją gruntów i budynków, w celu umożliwienia rozwoju istniejącej działalności rolniczej prowadzonej na przedmiotowej działce. Brak możliwości powiększenia obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ). Sposób wyznaczania OUZ nie jest uznaniowy, określają go przepisy rozporządzenia
59.	30.07.2026	8347/07/2026/P Osoba fizyczna	dz. nr ewid. 93/2, 91/4 obręb Kiełpiny	TAK CZĘŚCIOWO	Rozszerzono strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową – SZ, zgodnie ze stanem faktycznym oraz ewidencją gruntów i budynków, w celu umożliwienia rozwoju istniejącej działalności rolniczej prowadzonej na przedmiotowej działce. Brak możliwości powiększenia obszaru uzupełnienia zabudowy
					umożliwienia rozwoju istniejącej działalności rolniczej prowadzonej na przedmiotowej działce. Brak możliwości powiększenia obszaru uzupełnienia zabudowy

					(OUZ). Sposób wyznaczania OUZ nie jest uznaniowy, określają go przepisy rozporządzenia
60.	31.07.2026	8352/07/2026/P Osoba fizyczna	dz. nr ewid. 50/4, 50/5, 325/3 obręb Sierakowo	NIE	Działki o łącznej pow. ok. 0,39 ha. Uwagę, ze względu na położenie działki należy rozpatrywać w kontekście całego obszaru na którym jest położona (dz. nr 150/4, 50/5, 325/3, 325/4, 325/5, 325/6, 325/7, 325/8, 325/9, 51/1, 51/2, 51/3, 51/4, 51/5, 51/6, 51/7, 51/8, 51/9, 51/10, 51/11, 51/12, 51/13, 51/14 – o łącznej pow. ok 3,6 ha, o podobnych uwarunkowaniach, wszystkie położone w strefie otwartej SO). Wyznaczanie nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową opiera się na analizie dwóch podstawowych parametrów określonych w przepisach odrębnych: zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonności terenów niezabudowanych. Wielkości te stanowią podstawę bilansowania terenów przeznaczanych pod rozwój funkcji mieszkaniowej. Obszar nie stanowi istniejącej ani wykształconej struktury osadniczej, a wyznaczenie strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodziną – SJ prowadziłoby do nieuzasadnionego rozpraszania zabudowy oraz byłoby sprzeczne z zasadami racjonalnego kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy. Dla przedmiotowego obszaru wyznaczono strefę SO, kierując się potrzebą przeciwdziałania rozpraszaniu zabudowy na terenach rolnych. Dopuszczenie nowej zabudowy mieszkaniowej mogłoby prowadzić do postępującej, chaotycznej i niekontrolowanej urbanizacji, pozostającej w sprzeczności z zasadami racjonalnego kształtowania struktury przestrzennej gminy. Ustawa w art. 13b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w sposób precyzyjny określa katalog uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy,

					które organ stanowiący obowiązany jest uwzględnić przy określaniu ustaleń planu ogólnego oraz zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową (art. 13b pkt 7 ww. ustawy). Przepis ten nie przewiduje przy tym żadnego mechanizmu gwarantującego uwzględnienie indywidualnych oczekiwań inwestycyjnych poszczególnych właścicieli nieruchomości. Ustalenia planu ogólnego stanowią wyraz kompleksowej oceny uwarunkowań i potrzeb rozwoju gminy, dokonywanej przez organ stanowiący w ramach przysługującego mu władztwa planistycznego. Ocena ta ma charakter całościowy w odniesieniu do terenu gminy. W konsekwencji treść ustaleń planu ogólnego nie może być postrzegana jako zbiór indywidualnych oczekiwań właścicieli lub innych podmiotów odnoszących się do poszczególnych nieruchomości, lecz jako efekt wyważenia zróżnicowanych uwarunkowań oraz wartości podlegających ochronie w procesie planowania przestrzennego.
61.	31.07.2026	8351/07/2026/P Osoba fizyczna	dz. nr ewid. 325/4, 325/5, 325/6, 325/7, 325/8, 325/9 obręb Sierakowo	NIE	Działki o łącznej pow. ok. 0,6 ha. Uwagę, ze względu na położenie działki należy rozpatrywać w kontekście całego obszaru na którym jest położona (dz. nr 150/4, 50/5, 325/3, 325/4, 325/5, 325/6, 325/7, 325/8, 325/9, 51/1, 51/2, 51/3, 51/4, 51/5, 51/6, 51/7, 51/8, 51/9, 51/10, 51/11, 51/12, 51/13, 51/14 – o łącznej pow. ok 3,6 ha, o podobnych uwarunkowaniach, wszystkie położone w strefie otwartej SO). Wyznaczanie nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową opiera się na analizie dwóch podstawowych parametrów określonych w przepisach odrębnych: zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonności terenów niezabudowanych. Wielkości te stanowią podstawę bilansowania

					terenów przeznaczanych pod rozwój funkcji mieszkaniowej. Obszar nie stanowi istniejącej ani wykształconej struktury osadniczej, a wyznaczenie strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – SJ prowadziłoby do nieuzasadnionego rozpraszania zabudowy oraz byłoby sprzeczne z zasadami racjonalnego kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy. Dla przedmiotowego obszaru wyznaczono strefę SO, kierując się potrzebą przeciwdziałania rozpraszaniu zabudowy na terenach rolnych. Dopuszczenie nowej zabudowy mieszkaniowej mogłoby prowadzić do postępującej, chaotycznej i niekontrolowanej urbanizacji, pozostającej w sprzeczności z zasadami racjonalnego kształtowania struktury przestrzennej gminy. Ustawa w art. 13b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w sposób precyzyjny określa katalog uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, które organ stanowiący obowiązany jest uwzględnić przy określaniu ustaleń planu ogólnego oraz zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową (art. 13b pkt 7 ww. ustawy). Przepis ten nie przewiduje przy tym żadnego mechanizmu gwarantującego uwzględnienie indywidualnych oczekiwań inwestycyjnych poszczególnych właścicieli nieruchomości. Ustalenia planu ogólnego stanowią wyraz kompleksowej oceny uwarunkowań i potrzeb rozwoju gminy, dokonywanej przez organ stanowiący w ramach przysługującego mu władztwa planistycznego. Ocena ta ma charakter całościowy w odniesieniu do terenu gminy. W konsekwencji treść ustaleń planu ogólnego nie może być postrzegana jako zbiór indywidualnych oczekiwań właścicieli lub innych podmiotów odnoszących się do poszczególnych
--	--	--	--	--	---

					nieruchomości, lecz jako efekt wyważenia zróżnicowanych uwarunkowań oraz wartości podlegających ochronie w procesie planowania przestrzennego.
62.	31.07.2026	8355/07/2026/P Osoba fizyczna	dz. nr ewid. 104/5 obręb Borówno	NIE	Działka o pow. ok. 0,16 ha stanowi w całości grunty orne podlegające ochronie. W przedłożonym do konsultacji projekcie POG działka położona w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, wyznaczono obszar uzupełnienia zabudowy w odległości 50 m od drogi publicznej, zgodnie z rozporządzeniem w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy. Zmian nie wprowadzono.
63.	03.08.2026	8442/08/2026/P Osoba prawna	dz. nr ewid. 83/6 obręb Mlewo	TAK	Zgodnie ze stanem faktycznym zmieniono strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową – SZ na strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – SJ.
64.	03.08.2026	8465/08/2026/P Osoba fizyczna	dz. nr ewid. 325/2 obręb Zapluskowęsy	TAK	Działka położona w strefie otwartej SO. Ustalono profil dodatkowy: teren elektrowni słonecznej. Dla części działki wyznaczono strefę infrastrukturalną SI – w związku z realizacją inwestycji.
65.	03.08.2026	8448/08/2026/P Osoba fizyczna	dz. nr ewid. 15 obręb Pruska Łąka	TAK CZĘŚCIOWO	Działka położona w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy. W większej części stanowi lasy oraz zbiorniki wodne. Ustalono strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową – SZ (wyłącznie pod budynkiem) - zgodnie ze stanem faktycznym oraz ewidencją gruntów i budynków. Dla pozostałej części działki o łącznej pow. 4,84 ha, ze względu na położenie na terenie objętym formą ochrony przyrody oraz występujące lasy nie wprowadzono zmian. Działka położona w strefie otwartej – SO. Uwaga nie odnosi się bezpośrednio do rozwiązań przyjętych w projekcie, lecz zawiera wnioski o wprowadzenie na wskazanym terenie zupełnie innego przeznaczenia niż przewidziane w projekcie

					planu. Tego rodzaju propozycje nie stanowią zakwestionowania przyjętych rozwiązań ani postulatu ich modyfikacji, lecz zmierzają do wprowadzenia nowych, jakościowo odmiennych ustaleń planistycznych, które w sposób znaczący mogą wpłynąć na grunty sąsiednie. Uwzględnienie takiego wniosku oznaczałoby wprowadzenie do projektu nowych rozwiązań dotyczących przeznaczenia znacznych obszarów, wykraczających poza zakres zmian wynikających z przedstawionych uwag. W konsekwencji prowadzi to do istotnej zmiany projektu i wymaga ponownego przeanalizowania przyjętych rozwiązań oraz przeprowadzenia odpowiednich etapów procedury planistycznej (opinie i uzgodnienia). W związku z powyższym, wnioski dotyczące wprowadzenia funkcji o diametralnie odmiennym, nieprzewidzianym w projekcie przeznaczeniu nie mogą być traktowane jako uwagi odnoszące się do przyjętych rozwiązań, lecz jako propozycje wprowadzenia nowych ustaleń planistycznych. Z tego względu nie zostały uwzględnione w ramach procedury dotyczącej przedmiotowego projektu.
66.	03.08.2026	8443/08/2026/P Osoba fizyczna	dz. nr ewid. 108/5, 108/2 obręb Wielkie Rychnowo	NIE	Działki o łącznej pow. ok. 1,6 ha, w całości stanowią grunty orne RIIIa i RIIIb podlegające ochronie na mocy ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, Wraz z działkami sąsiednimi stanowią zwarty obszar gruntów o wysokiej przydatności dla rolnictwa. Wyznaczanie nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową opiera się na analizie dwóch podstawowych parametrów określonych w przepisach odrębnych: zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonności terenów niezabudowanych. Wielkości te stanowią podstawę bilansowania terenów przeznaczanych pod rozwój funkcji mieszkaniowej. Obszar nie stanowi istniejącej ani

					wykształconej struktury osadniczej, a wyznaczenie strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodziną – SJ prowadziłyby do nieuzasadnionego rozpraszania zabudowy oraz byłoby sprzeczne z zasadami racjonalnego kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy. Dla przedmiotowego obszaru wyznaczono strefę SO, kierując się potrzebą przeciwdziałania rozpraszaniu zabudowy na terenach rolnych. Dopuszczenie nowej zabudowy mieszkaniowej mogłoby prowadzić do postępującej, chaotycznej i niekontrolowanej urbanizacji, pozostającej w sprzeczności z zasadami racjonalnego kształtowania struktury przestrzennej gminy. Ustawa w art. 13b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w sposób precyzyjny określa katalog uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, które organ stanowiący obowiązany jest uwzględnić przy określaniu ustaleń planu ogólnego oraz zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową (art. 13b pkt 7 ww. ustawy). Przepis ten nie przewiduje przy tym żadnego mechanizmu gwarantującego uwzględnienie indywidualnych oczekiwań inwestycyjnych poszczególnych właścicieli nieruchomości. Ustalenia planu ogólnego stanowią wyraz kompleksowej oceny uwarunkowań i potrzeb rozwoju gminy, dokonywanej przez organ stanowiący w ramach przysługującego mu władztwa planistycznego. Ocena ta ma charakter całościowy w odniesieniu do terenu gminy. W konsekwencji treść ustaleń planu ogólnego nie może być postrzegana jako zbiór indywidualnych oczekiwań właścicieli lub innych podmiotów odnoszących się do poszczególnych nieruchomości, lecz jako efekt wyważenia zróżnicowanych uwarunkowań oraz
--	--	--	--	--	---

					wartości podlegających ochronie w procesie planowania przestrzennego.
67.	03.08.2026	8402/08/2026/P Osoba fizyczna	dz. nr ewid. 211/10 obręb Mlewo	TAK CZĘŚCIOWO	Rozszerzono strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową – SZ, zgodnie ze stanem faktycznym oraz ewidencją gruntów i budynków, w celu umożliwienia rozwoju istniejącej działalności rolniczej prowadzonej na przedmiotowej działce. Brak możliwości powiększenia obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ). Sposób wyznaczania OUZ nie jest uznaniowy, określają go przepisy rozporządzenia
68.	03.08.2026	8390/08/2026/P Osoba fizyczna	dz. nr ewid. 39/3 obręb Pruska Łąka	TAK	Działka położona jest w obrębie wykształconej struktury osadniczej, kształtującej się wzdłuż istniejącej drogi publicznej. Teren działki znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej oraz realizowanej zabudowy, co pozwala na wskazanie jej powiązania z istniejącym układem przestrzennym i funkcjonalnym miejscowości. Lokalizacja działki nie stanowi zatem terenu całkowicie odizolowanego od istniejącej zabudowy, lecz wpisuje się w ukształtowany układ osadniczy, charakteryzujący się ciągłością zabudowy wzdłuż drogi publicznej. Z uwagi na istniejące zagospodarowanie terenów sąsiednich oraz jego dalszy rozwój, przedmiotowa działka stanowi naturalne uzupełnienie istniejącej struktury osadniczej. Rozszerzono strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – SJ. Brak możliwości powiększenia obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ). Sposób wyznaczania OUZ nie jest uznaniowy, określają go przepisy rozporządzenia.
69.	04.08.2026	8522/08/2026/P Osoba fizyczna	dz. nr ewid. 040504_5.0015.140/3 obręb Pluskowęsy	TAK CZĘŚCIOWO	Rozszerzono strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową – SZ, zgodnie ze stanem faktycznym oraz ewidencją gruntów i budynków, w celu umożliwienia rozwoju istniejącej działalności rolniczej prowadzonej na przedmiotowej działce.

					Brak możliwości powiększenia obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ). Sposób wyznaczania OUZ nie jest uznaniowy, określają go przepisy rozporządzenia.
70.	04.08.2026	8496/08/2026/P Osoba fizyczna	dz. nr ewid. 77/5 obręb Frydrychowo	TAK	Rozszerzono strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – SJ. Brak możliwości powiększenia obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ). Sposób wyznaczania OUZ nie jest uznaniowy, określają go przepisy rozporządzenia.
71.	04.08.2026	8497/08/2026/P Osoba fizyczna	dz. nr ewid. 363/1, 363/2 obręb Zapłuskowęsy	TAK	Rozszerzono strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – SJ. Brak możliwości powiększenia obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ). Sposób wyznaczania OUZ nie jest uznaniowy, określają go przepisy rozporządzenia.
72.	05.08.2026	8534/08/2026/P Osoba fizyczna	dz. nr ewid. 28/6 obręb Pruska Łąka	TAK CZĘŚCIOWO	Rozszerzono strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową – SZ, zgodnie ze stanem faktycznym oraz ewidencją gruntów i budynków, w celu umożliwienia rozwoju istniejącej działalności rolniczej prowadzonej na przedmiotowej działce. Brak możliwości powiększenia obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ). Sposób wyznaczania OUZ nie jest uznaniowy, określają go przepisy rozporządzenia
73.	05.08.2026	8529/08/2026/P Osoba fizyczna	dz. nr ewid. 97/5 obręb Mlewo	TAK CZĘŚCIOWO	Rozszerzono strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową – SZ, zgodnie ze stanem faktycznym oraz ewidencją gruntów i budynków, w celu umożliwienia rozwoju istniejącej działalności rolniczej prowadzonej na przedmiotowej działce. Brak możliwości powiększenia obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ). Sposób wyznaczania OUZ nie jest uznaniowy, określają go przepisy rozporządzenia
74.	05.08.2026	8530/08/2026/P Osoba fizyczna	dz. nr ewid. 111/3 obręb Mlewo	TAK CZĘŚCIOWO	Rozszerzono strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową – SZ, zgodnie ze stanem faktycznym oraz ewidencją gruntów i budynków, w celu umożliwienia rozwoju istniejącej działalności rolniczej prowadzonej na przedmiotowej działce. Brak możliwości

					powiększenia obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ). Sposób wyznaczania OUZ nie jest uznaniowy, określają go przepisy rozporządzenia
75.	05.08.2026	8532/08/2026/P Osoba fizyczna	dz. nr ewid. 040504_5.0008.226/23 obręb Frydrychowo	NIE	W przedłożonym do konsultacji projekcie POG działka położona w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – SJ. Brak możliwości powiększenia obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ). Sposób wyznaczania OUZ nie jest uznaniowy, określają go przepisy rozporządzenia. Co więcej, wyznaczenie obszarów uzupełnienia zabudowy stanowi element polityki przestrzennej gminy, realizowanej w ramach przysługującego jej władztwa planistycznego i nie jest obowiązującym ustaleniem planu ogólnego. Przepisy określające zasady wyznaczania tych obszarów wyznaczają granice dopuszczalnych rozwiązań planistycznych, nie nakładają natomiast obowiązku wykorzystania całego potencjału terenów, które mogłyby zostać zakwalifikowane jako obszary uzupełnienia zabudowy.
76.	05.08.2026	8540/08/2026/P Osoba fizyczna	dz. nr ewid. 5 obręb Chełmoniec	NIE	Działka o pow. ok. 13,3 ha, w tym grunty orne podlegające ochronie na mocy ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Położona bezpośrednio przy granicy z gminą Golub-Dobrzyń. Na przedmiotowej działce nie występuje obecnie żadna zabudowa związana z prowadzeniem gospodarstwa rolnego, a teren pozostaje niezabudowany. Brak jest również jakiegokolwiek zainwestowania wskazującego na prowadzenie na tym terenie działalności rolniczej wymagającej lokalizacji zabudowy. Posiadanie gospodarstwa rolnego na terenie gminy nie jest wystarczające do uznania, że każdy obiekt, który właściciel zamierza wybudować, będzie uzupełniać zabudowę zagrodową posiadanego przez niego gospodarstwa. Jednocześnie wskazane w uwadze alternatywne

					funkcje terenu, np. teren elektrowni wiatrowej lub słonecznej wskazują, że nie zachodzi obecnie rzeczywista potrzeba przeznaczenia przedmiotowego terenu pod zabudowę związaną z rozwojem prowadzonego gospodarstwa rolnego. Wyznaczono strefę otwartą SO ze względu na konieczność powstrzymania niekontrolowanej lokalizacji zabudowy na gruntach rolnych o wysokiej przydatności dla rolnictwa. Ponadto dla strefy otwartej, w której położona jest działka, ustalono profil dodatkowy: teren elektrowni słonecznej. Uwaga dotycząca wprowadzenia strefy produkcji rolniczej SR lub profilu dodatkowego: teren elektrowni wiatrowej nie odnosi się bezpośrednio do rozwiązań przyjętych w projekcie, lecz zawiera wnioski o wprowadzenie na wskazanym terenie zupełnie innego przeznaczenia niż przewidziane w projekcie planu. Tego rodzaju propozycje nie stanowią zakwestionowania przyjętych rozwiązań ani postulatu ich modyfikacji, lecz zmierzają do wprowadzenia nowych, jakościowo odmiennych ustaleń planistycznych, które w sposób znaczący mogą wpłynąć na grunty sąsiednie. Uwzględnienie takiego wniosku oznaczałoby wprowadzenie do projektu nowych rozwiązań dotyczących przeznaczenia znacznych obszarów, wykraczających poza zakres zmian wynikających z przedstawionych uwag. W konsekwencji prowadzi to do istotnej zmiany projektu i wymaga ponownego przeanalizowania przyjętych rozwiązań oraz przeprowadzenia odpowiednich etapów procedury planistycznej (opinie i uzgodnienia). W związku z powyższym, wnioski dotyczące wprowadzenia funkcji o diametralnie odmiennym, nieprzewidzianym w projekcie przeznaczeniu
--	--	--	--	--	--

					nie mogą być traktowane jako uwagi odnoszące się do przyjętych rozwiązań, lecz jako propozycje wprowadzenia nowych ustaleń planistycznych. Z tego względu nie zostały uwzględnione w ramach procedury dotyczącej przedmiotowego projektu.
77.	05.08.2026	8539/08/2026/P Osoba fizyczna	dz. nr ewid. 220 obręb Bielsk	NIE	Działka o pow. ok. 1,28 ha, w całości stanowi grunty orne podlegające ochronie na mocy ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Na przedmiotowej działce nie występują obecnie wyłącznie ślady po istniejącym kiedyś budynku oraz nieznaczny obszar wskazany w ewidencji jako grunt rolny zabudowany. Brak jest również jakiegokolwiek zainwestowania wskazującego na prowadzenie na tym terenie działalności rolniczej wymagającej lokalizacji zabudowy. Posiadanie gospodarstwa rolnego na terenie gminy nie jest wystarczające do uznania, że każdy obiekt, który właściciel zamierza wybudować, będzie uzupełniać zabudowę zagrodową posiadanego przez niego gospodarstwa. Jednocześnie wskazane w uwadze alternatywne funkcje terenu, np. teren elektrowni wiatrowej lub słonecznej wskazują, że nie zachodzi obecnie rzeczywista potrzeba przeznaczenia przedmiotowego terenu pod zabudowę związaną z rozwojem prowadzonego gospodarstwa rolnego. Wprowadzono strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową – SZ, zgodnie z ewidencją gruntów i budynków, w celu umożliwienia odbudowy zagrody na przedmiotowej działce. Brak możliwości wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ). Sposób wyznaczania OUZ nie jest uznaniowy, określają go przepisy rozporządzenia. Pozostała część działki strefę otwartą SO ze względu na konieczność powstrzymania niekontrolowanej lokalizacji zabudowy na gruntach rolnych o wysokiej przydatności dla

					rolnictwa. Ponadto dla strefy otwartej, w której położona jest działka, ustalono profil dodatkowy: teren elektrowni słonecznej. Uwaga dotycząca wprowadzenia strefy produkcji rolniczej SR nie odnosi się bezpośrednio do rozwiązań przyjętych w projekcie, lecz zawiera wnioski o wprowadzenie na wskazanym terenie zupełnie innego przeznaczenia niż przewidziane w projekcie planu. Tego rodzaju propozycje nie stanowią zakwestionowania przyjętych rozwiązań ani postulatu ich modyfikacji, lecz zmierzają do wprowadzenia nowych, jakościowo odmiennych ustaleń planistycznych, które w sposób znaczący mogą wpłynąć na grunty sąsiednie. Uwzględnienie takiego wniosku oznaczałoby wprowadzenie do projektu nowych rozwiązań dotyczących przeznaczenia znacznych obszarów, wykraczających poza zakres zmian wynikających z przedstawionych uwag. W konsekwencji prowadzi to do istotnej zmiany projektu i wymaga ponownego przeanalizowania przyjętych rozwiązań oraz przeprowadzenia odpowiednich etapów procedury planistycznej (opinie i uzgodnienia). W związku z powyższym, wnioski dotyczące wprowadzenia funkcji o diametralnie odmiennym, nieprzewidzianym w projekcie przeznaczeniu nie mogą być traktowane jako uwagi odnoszące się do przyjętych rozwiązań, lecz jako propozycje wprowadzenia nowych ustaleń planistycznych. Z tego względu nie zostały uwzględnione w ramach procedury dotyczącej przedmiotowego projektu.
78.	05.08.2026	8538/08/2026/P Osoba fizyczna	dz. nr ewid. 17/9 obręb Napole	TAK CZĘŚCIOWO	Rozszerzono strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową – SZ, zgodnie ze stanem faktycznym oraz ewidencją gruntów i budynków, w celu umożliwienia rozwoju istniejącej działalności rolniczej prowadzonej na

					przedmiotowej działce. Brak możliwości powiększenia obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ). Sposób wyznaczania OUZ nie jest uznaniowy, określają go przepisy rozporządzenia.
79.	05.08.2026	8608/08/2026/P Osoba fizyczna	dz. nr ewid. 040504_5.0002.102/5 obręb Borówno	TAK	Działka o pow. ok. 0,30 ha stanowi w części grunty orne podlegające ochronie. W przedłożony do konsultacji projekcie POG wyznaczono obszar uzupełnienia zabudowy w odległości 50 m od drogi publicznej, zgodnie z rozporządzeniem w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy. Zmian nie wprowadzono.
80.	05.08.2026	8595/08/2026/P Osoba fizyczna	dz. nr ewid. 179/1 obręb Borówno	TAK CZĘŚCIOWO	Rozszerzono strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową – SZ, zgodnie ze stanem faktycznym oraz ewidencją gruntów i budynków, w celu umożliwienia rozwoju istniejącej działalności rolniczej prowadzonej na przedmiotowej działce. Brak możliwości powiększenia obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ). Sposób wyznaczania OUZ nie jest uznaniowy, określają go przepisy rozporządzenia.
81.	05.08.2026	8596/08/2026/P Osoba fizyczna	dz. nr ewid. 163 obręb Nowy Dwór	TAK CZĘŚCIOWO	Rozszerzono strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową – SZ, zgodnie ze stanem faktycznym oraz ewidencją gruntów i budynków, w celu umożliwienia rozwoju istniejącej działalności rolniczej prowadzonej na przedmiotowej działce. Brak możliwości powiększenia obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ). Sposób wyznaczania OUZ nie jest uznaniowy, określają go przepisy rozporządzenia
82.	05.08.2026	8597/08/2026/P Osoba fizyczna	dz. nr ewid. 165 obręb Nowy Dwór	TAK CZĘŚCIOWO	Rozszerzono strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową – SZ, zgodnie ze stanem faktycznym oraz ewidencją gruntów i budynków, w celu umożliwienia rozwoju istniejącej działalności rolniczej prowadzonej na przedmiotowej działce. Brak możliwości powiększenia obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ). Sposób wyznaczania OUZ nie jest

					uznaniowy, określają go przepisy rozporządzenia
83.	05.08.2026	8584/08/2026/P Osoba fizyczna	dz. nr ewid. 137 obręb Bielsk	TAK CZĘŚCIOWO	Rozszerzono strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową – SZ, zgodnie ze stanem faktycznym oraz ewidencją gruntów i budynków, w celu umożliwienia rozwoju istniejącej działalności rolniczej prowadzonej na przedmiotowej działce. Brak możliwości powiększenia obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ). Sposób wyznaczania OUZ nie jest uznaniowy, określają go przepisy rozporządzenia.
84.	05.08.2026	8585/08/2026/P Osoba prawna	dz. nr ewid. 73 obręb 04 Kowalewo Pomorskie	TAK	W przedłożonym do konsultacji projekcie POG działka położona w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – SJ. Zgodnie ze stanem faktycznym działka stanowi integralną część istniejącego zakładu) Wobec powyższego rozszerzono strefę gospodarczą SP. Brak możliwości powiększenia obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ). Sposób wyznaczania OUZ nie jest uznaniowy, określają go przepisy rozporządzenia.
85.	05.08.2026	8579/08/2026/P Osoba fizyczna	dz. nr ewid. 41/5 obręb Szychowo	TAK	Rozszerzono strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową – SZ, zgodnie ze stanem faktycznym oraz ewidencją gruntów i budynków, w celu umożliwienia rozwoju istniejącej działalności rolniczej prowadzonej na przedmiotowej działce. Brak możliwości powiększenia obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ). Sposób wyznaczania OUZ nie jest uznaniowy, określają go przepisy rozporządzenia.
86.	05.08.2026	8580/08/2026/P Osoba fizyczna	dz. nr ewid. 15 obręb Szychowo	TAK CZĘŚCIOWO	Rozszerzono strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową – SZ, zgodnie ze stanem faktycznym oraz ewidencją gruntów i budynków, w celu umożliwienia rozwoju istniejącej działalności rolniczej prowadzonej na przedmiotowej działce. Brak możliwości powiększenia obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ). Sposób wyznaczania OUZ nie jest uznaniowy, określają go

					przepisy rozporządzenia.
87.	05.08.2026	8569/08/2026/P Osoba fizyczna	dz. nr ewid. 85/2 obręb Lipienica	NIE	Działki 85/2 i 85/3 o łącznej powierzchni ok. 1,1 ha. Stanowią w części grunty orne podlegające ochronie na mocy ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Położone są w dużych obszarowo zwartych kompleksach gruntów rolnych o wysokiej przydatności dla rolnictwa. Na przedmiotowej działce nie występuje obecnie żadna zabudowa związana z prowadzeniem gospodarstwa rolnego, a teren pozostaje niezabudowany. Brak jest również jakiegokolwiek zainwestowania wskazującego na prowadzenie na tym terenie działalności rolniczej wymagającej lokalizacji zabudowy. Posiadanie gospodarstwa rolnego na terenie gminy nie jest wystarczające do uznania, że każdy obiekt, który właściciel zamierza wybudować, będzie uzupełniać zabudowę zagrodową posiadanego przez niego gospodarstwa. Wyznaczono strefę otwartą SO ze względu na konieczność powstrzymania niekontrolowanej lokalizacji zabudowy na gruntach rolnych o wysokiej przydatności dla rolnictwa. Ponadto uwaga aby wprowadzić na przedmiotowych działkach strefę produkcji rolniczej – SR nie odnosi się bezpośrednio do rozwiązań przyjętych w projekcie, lecz zawiera wnioski o wprowadzenie na wskazanym terenie zupełnie innego przeznaczenia niż przewidziane w projekcie planu. Tego rodzaju propozycje nie stanowią zakwestionowania przyjętych rozwiązań ani postulatu ich modyfikacji, lecz zmierzają do wprowadzenia nowych, jakościowo odmiennych ustaleń planistycznych, które w sposób znaczący mogą wpłynąć na grunty sąsiednie. Uwzględnienie takiego wniosku oznaczałoby wprowadzenie do projektu nowych rozwiązań dotyczących przeznaczenia

					znaczących obszarów, wykraczających poza zakres zmian wynikających z przedstawionych uwag. W konsekwencji prowadzi to do istotnej zmiany projektu i wymaga ponownego przeanalizowania przyjętych rozwiązań oraz przeprowadzenia odpowiednich etapów procedury planistycznej (opinie i uzgodnienia). W związku z powyższym, wnioski dotyczące wprowadzenia funkcji o diametralnie odmiennym, nieprzewidzianym w projekcie przeznaczeniu nie mogą być traktowane jako uwagi odnoszące się do przyjętych rozwiązań, lecz jako propozycje wprowadzenia nowych ustaleń planistycznych. Z tego względu nie zostały uwzględnione w ramach procedury dotyczącej przedmiotowego projektu.
88.	05.08.2026	8570/08/2026/P Osoba fizyczna	dz. nr ewid. 85/3 obręb Lipienica	NIE	Działki 85/2 i 85/3 o łącznej powierzchni ok. 1,1 ha. Stanowią w części grunty orne podlegające ochronie na mocy ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Położone są w dużych obszarowo zwartych kompleksach gruntów rolnych o wysokiej przydatności dla rolnictwa. Na przedmiotowej działce nie występuje obecnie żadna zabudowa związana z prowadzeniem gospodarstwa rolnego, a teren pozostaje niezabudowany. Brak jest również jakiegokolwiek zainwestowania wskazującego na prowadzenie na tym terenie działalności rolniczej wymagającej lokalizacji zabudowy. Posiadanie gospodarstwa rolnego na terenie gminy nie jest wystarczające do uznania, że każdy obiekt, który właściciel zamierza wybudować, będzie uzupełniać zabudowę zagrodową posiadanego przez niego gospodarstwa. Wyznaczono strefę otwartą SO ze względu na konieczność powstrzymania niekontrolowanej lokalizacji zabudowy na gruntach rolnych o wysokiej przydatności dla rolnictwa.

					Ponadto uwaga aby wprowadzić na przedmiotowych działkach strefę produkcji rolniczej – SR nie odnosi się bezpośrednio do rozwiązań przyjętych w projekcie, lecz zawiera wnioski o wprowadzenie na wskazanym terenie zupełnie innego przeznaczenia niż przewidziane w projekcie planu. Tego rodzaju propozycje nie stanowią zakwestionowania przyjętych rozwiązań ani postulatu ich modyfikacji, lecz zmierzają do wprowadzenia nowych, jakościowo odmiennych ustaleń planistycznych, które w sposób znaczący mogą wpłynąć na grunty sąsiednie. Uwzględnienie takiego wniosku oznaczałoby wprowadzenie do projektu nowych rozwiązań dotyczących przeznaczenia znacznych obszarów, wykraczających poza zakres zmian wynikających z przedstawionych uwag. W konsekwencji prowadzi to do istotnej zmiany projektu i wymaga ponownego przeanalizowania przyjętych rozwiązań oraz przeprowadzenia odpowiednich etapów procedury planistycznej (opinie i uzgodnienia). W związku z powyższym, wnioski dotyczące wprowadzenia funkcji o diametralnie odmiennym, nieprzewidzianym w projekcie przeznaczeniu nie mogą być traktowane jako uwagi odnoszące się do przyjętych rozwiązań, lecz jako propozycje wprowadzenia nowych ustaleń planistycznych. Z tego względu nie zostały uwzględnione w ramach procedury dotyczącej przedmiotowego projektu.
89.	05.08.2026	8567/08/2026/P Osoba fizyczna	dz. nr ewid. 183/1 obręb Wielka Łąka	TAK	Rozszerzono strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową – SZ, zgodnie ze stanem faktycznym oraz ewidencją gruntów i budynków, w celu umożliwienia rozwoju istniejącej działalności rolniczej prowadzonej na przedmiotowej działce. Brak możliwości powiększenia obszaru uzupełnienia zabudowy

					(OUZ). Sposób wyznaczania OUZ nie jest uznaniowy, określają go przepisy rozporządzenia
90.	05.08.2026	8568/08/2026/P Osoba fizyczna	dz. nr ewid. 183/2 obręb Wielka Łąka	TAK	Rozszerzono strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową – SZ, zgodnie ze stanem faktycznym oraz ewidencją gruntów i budynków, w celu umożliwienia rozwoju istniejącej działalności rolniczej prowadzonej na przedmiotowej działce. Brak możliwości powiększenia obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ). Sposób wyznaczania OUZ nie jest uznaniowy, określają go przepisy rozporządzenia
91.	05.08.2026	8549/08/2026/P Osoba fizyczna	dz. nr ewid. 174/1 obręb Wielkie Rychnowo	TAK CZĘŚCIOWO	Rozszerzono strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową – SZ, zgodnie ze stanem faktycznym oraz ewidencją gruntów i budynków, w celu umożliwienia rozwoju istniejącej działalności rolniczej prowadzonej na przedmiotowej działce. Brak możliwości powiększenia obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ). Sposób wyznaczania OUZ nie jest uznaniowy, określają go przepisy rozporządzenia.
92.	05.08.2026	8548/08/2026/P Osoba fizyczna	dz. nr ewid. 167 obręb Wielka Łąka	TAK CZĘŚCIOWO	Rozszerzono strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową – SZ, zgodnie ze stanem faktycznym oraz ewidencją gruntów i budynków, w celu umożliwienia rozwoju istniejącej działalności rolniczej prowadzonej na przedmiotowej działce. Brak możliwości powiększenia obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ). Sposób wyznaczania OUZ nie jest uznaniowy, określają go przepisy rozporządzenia.
93.	06.08.2026	8636/08/2026/P Osoba fizyczna	dz. nr ewid. 127/9 obręb Elzanowo	TAK CZĘŚCIOWO	Rozszerzono strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową – SZ, zgodnie ze stanem faktycznym oraz ewidencją gruntów i budynków, w celu umożliwienia rozwoju istniejącej działalności rolniczej prowadzonej na przedmiotowej działce. Brak możliwości powiększenia obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ). Sposób wyznaczania OUZ nie jest uznaniowy, określają go
					Brak możliwości powiększenia obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ). Sposób wyznaczania OUZ nie jest uznaniowy, określają go

					przepisy rozporządzenia.
94.	06.08.2026	8635/08/2026/P Osoba prawna	dz. nr ewid. 040504_5.0021.101/3 Wielka Łąka 040504_5.0021.143/1 Wielka Łąka 040504_5.0007.69/1 Lipienica 040504_5.0007.69/3 Lipienica 040504_5.0007.66 Lipienica 040504_5.0007.67/1 Lipienica 040504_5.0021.145/2 Wielka Łąka 040504_5.0003.78 Chełmoniec 040504_5.0003.79/1 Chełmoniec 040504_5.0003.79/2 Chełmoniec 040504_5.0003.79/23 Chełmoniec 040504_5.0003.98 Chełmoniec 040504_5.0003.99 Chełmoniec	TAK CZĘŚCIOWO	Na terenie gminy Kowalewo Pomorskie wskazano profil dodatkowy elektrowni słonecznych – w strefach otwartych, z wyjątkiem obszarów, na których lokalizację elektrowni słonecznych kwestionowały organy opiniujące. W przedłożonym do konsultacji POG działki w obrębach Wielka Łąka i Lipienica położone w strefach otwartych – SO, dla których ustalono profil dodatkowy: teren elektrowni słonecznej. Działki w obrębie Chełmoniec położone w strefie otwartej. Dla strefy 92SO wykreślono profil dodatkowy: teren elektrowni słonecznej w związku z opinią Zarządu Województwa w zakresie audytu krajobrazowego. Uwaga dotycząca dopuszczenia lokalizacji elektrowni wiatrowych nie odnosi się bezpośrednio do rozwiązań przyjętych w projekcie, lecz zawiera wnioski o wprowadzenie na wskazanym terenie zupełnie innego przeznaczenia niż przewidziane w projekcie planu. Tego rodzaju propozycje nie stanowią zakwestionowania przyjętych rozwiązań ani postulatu ich modyfikacji, lecz zmierzają do wprowadzenia nowych, jakościowo odmiennych ustaleń planistycznych, które w sposób znaczący mogą wpłynąć na grunty sąsiednie. Uwzględnienie takiego wniosku oznaczałoby wprowadzenie do projektu nowych rozwiązań dotyczących przeznaczenia znacznych obszarów, wykraczających poza zakres zmian wynikających z przedstawionych uwag. W konsekwencji prowadzi to do istotnej zmiany projektu i wymaga ponownego przeanalizowania przyjętych rozwiązań oraz przeprowadzenia odpowiednich etapów procedury planistycznej (opinie i uzgodnienia). W związku z powyższym, wnioski dotyczące

					wprowadzenia funkcji o diametralnie odmiennym, nieprzewidzianym w projekcie przeznaczeniu nie mogą być traktowane jako uwagi odnoszące się do przyjętych rozwiązań, lecz jako propozycje wprowadzenia nowych ustaleń planistycznych. Z tego względu nie zostały uwzględnione w ramach procedury dotyczącej przedmiotowego projektu.
95.	06.08.2026	8615/08/2026/P Osoba fizyczna	dz. nr ewid. 37/6 obręb Borówno	TAK	W przedłożonym do konsultacji projekcie POG działka położona w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – SJ. Powiększono obszar uzupełnienia zabudowy (OUZ).
96.	06.08.2026	8613/08/2026/P Osoba prawna	dz. nr ewid. 128/23 128/20 obręb Szychowo	TAK	W przedłożonym do konsultacji projekcie POG działka położone w strefie otwartej – SO. Zgodnie ze stanem faktycznym działki stanowią integralną część istniejącego zakładu). Wobec powyższego rozszerzono strefę usługową SU.
97.	06.08.2026	8614/08/2026/P Osoba prawna	dz. nr ewid. 305/2 obręb 04 Kowalewo Pomorskie	TAK	W przedłożonym do konsultacji projekcie POG działka położona w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – SJ. Zgodnie ze stanem faktycznym działka stanowi integralną część istniejącego zakładu) Wobec powyższego rozszerzono strefę gospodarczą SP.
98.	06.08.2026	8681/08/2026/P Osoba fizyczna	dz. nr ewid. 251 282 283/1 obręb 02 Kowalewo Pomorskie	NIE	Dz. nr 251 o łącznej pow. ok. 0,24 ha, w całości stanowi grunty orne RIII. Wraz z działkami sąsiednimi stanowi zwarty obszar gruntów o wysokiej przydatności dla rolnictwa (ponad 10 ha). Wyznaczanie nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową opiera się na analizie dwóch podstawowych parametrów określonych w przepisach odrębnych: zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonności terenów niezabudowanych. Wielkości te stanowią podstawę bilansowania terenów przeznaczanych pod rozwój funkcji mieszkaniowej. Obszar nie stanowi istniejącej ani wykształconej struktury osadniczej, a wyznaczenie strefy

					wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – SJ prowadziłoby do nieuzasadnionego rozpraszania zabudowy oraz byłoby sprzeczne z zasadami racjonalnego kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy. Dla przedmiotowego obszaru wyznaczono strefę SO, kierując się potrzebą przeciwdziałania rozpraszaniu zabudowy na terenach rolnych. Dopuszczenie nowej zabudowy mieszkaniowej mogłoby prowadzić do postępującej, chaotycznej i niekontrolowanej urbanizacji, pozostającej w sprzeczności z zasadami racjonalnego kształtowania struktury przestrzennej gminy. Ustawa w art. 13b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w sposób precyzyjny określa katalog uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, które organ stanowiący obowiązany jest uwzględnić przy określaniu ustaleń planu ogólnego oraz zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową (art. 13b pkt 7 ww. ustawy). Przepis ten nie przewiduje przy tym żadnego mechanizmu gwarantującego uwzględnienie indywidualnych oczekiwań inwestycyjnych poszczególnych właścicieli nieruchomości. Ustalenia planu ogólnego stanowią wyraz kompleksowej oceny uwarunkowań i potrzeb rozwoju gminy, dokonywanej przez organ stanowiący w ramach przysługującego mu władztwa planistycznego. Ocena ta ma charakter całościowy w odniesieniu do terenu gminy. W konsekwencji treść ustaleń planu ogólnego nie może być postrzegana jako zbiór indywidualnych oczekiwań właścicieli lub innych podmiotów odnoszących się do poszczególnych nieruchomości, lecz jako efekt wyważenia zróżnicowanych
--	--	--	--	--	---

					uwarunkowań oraz wartości podlegających ochronie w procesie planowania przestrzennego. • Dz. nr 282 i 283/1: w przedłożonym do konsultacji POG część działek została zakwalifikowana do strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – SJ. Należy wskazać, że przedmiotowe działki mają ponad 200 m długości, w związku z czym ich części znajdują się w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy i drogi publicznej, natomiast ich dalsze, znacznie oddalone fragmenty wykraczają poza ukształtowany zasięg struktury osadniczej. Uwzględnienie tych dalszych części działek w strefie SJ prowadziłoby w praktyce do rozszerzenia obszaru przeznaczonego pod zabudowę poza istniejącą, zwarty układ osadniczy. Fragmenty te nie stanowią naturalnego uzupełnienia istniejącej zabudowy, ponieważ pomiędzy nimi a istniejącymi lub realizowanymi obiektami występują niezabudowane tereny, powodujące przerwanie ciągłości struktury osadniczej. Ich lokalizacja nie wpisuje się zatem w ukształtowany ciąg zabudowy rozwijający się wzdłuż istniejącej drogi publicznej. Dodatkowo należy wskazać, że przedmiotowe działki położone są w obrębie historycznego układu urbanistycznego miasta Kowalewo Pomorskie, ujętego zarówno w gminnej, jak i wojewódzkiej ewidencji zabytków. Okoliczność ta powinna zostać uwzględniona przy kształtowaniu zasięgu strefy planistycznej, w szczególności w kontekście zachowania historycznie ukształtowanej struktury przestrzennej oraz jej charakterystycznego układu zabudowy. Rozszerzenie strefy zabudowy na
--	--	--	--	--	---

					niezabudowane fragmenty działek, wykraczające poza istniejący układ osadniczy, powinno zatem być oceniane również z uwzględnieniem potrzeby ochrony i zachowania historycznej struktury urbanistycznej. W konsekwencji zasadne jest ograniczenie zasięgu strefy SJ na działkach do części faktycznie położonych w obrębie wykształconej struktury osadniczej. Pozostałe fragmenty działek, położone poza jej rzeczywistym zasięgiem, nie powinny być uwzględniane w strefie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, gdyż ich objęcie tą strefą prowadziłoby do nieuzasadnionego poszerzenia istniejącego układu zabudowy, a jednocześnie mogłoby pozostawać w sprzeczności z potrzebą zachowania historycznie ukształtowanego układu urbanistycznego miasta.
99.	06.08.2026	8682/08/2026/P Osoba fizyczna	dz. nr ewid. 040504_5.0008.7/1 040504_5.0008.296/2 obręb Frydrychowo	TAK CZĘŚCIOWO	• Dz. nr 7/1: Rozszerzono strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową – SZ, zgodnie ze stanem faktycznym oraz ewidencją gruntów i budynków, w celu umożliwienia rozwoju istniejącej działalności rolniczej prowadzonej na przedmiotowej działce. • Dz. nr 296/2: Działka o łącznej pow. ok. 4,44 ha, w części (ok. 2 ha) stanowi grunty orne RIIIb podlegające ochronie na mocy ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Położona jest w sąsiedztwie zwartych kompleksów gruntów rolnych o wysokiej przydatności dla rolnictwa. Ustalenia planu ogólnego stanowią wyraz kompleksowej oceny uwarunkowań i potrzeb rozwoju gminy, dokonywanej przez organ stanowiący w ramach przysługującego mu władztwa planistycznego. Ocena ta ma charakter całościowy i służy realizacji interesu

					publicznego w skali całej gminy. Treść ustaleń planu ogólnego nie może być postrzegana jako zbiór indywidualnych oczekiwań właścicieli lub innych podmiotów odnoszących się do poszczególnych nieruchomości. W chwili obecnej brak uzasadnienia dla wprowadzenia strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – SJ. Wyznaczanie nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową, opiera się na analizie dwóch podstawowych parametrów określonych w przepisach ustawy: zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonności terenów niezabudowanych. Wielkości te stanowią podstawę bilansowania terenów przeznaczanych pod rozwój funkcji mieszkaniowej. Dla przedmiotowego obszaru wyznaczono strefę otwartą SO, kierując się potrzebą przeciwdziałania rozpraszaniu zabudowy na terenach rolnych oraz ochroną gruntów rolnych. Położenie działki w sąsiedztwie zwartych kompleksów gruntów rolnych o dużej przydatności dla rolnictwa stanowi okoliczność przemawiającą za zachowaniem dotychczasowego sposobu zagospodarowania terenu oraz ograniczeniem rozpraszania zabudowy. Dopuszczenie nowej zabudowy w tej lokalizacji mogłoby prowadzić do nieuzasadnionego rozwoju zabudowy na terenach rolnych, pozostającego w sprzeczności z zasadami ładu przestrzennego oraz racjonalnego gospodarowania przestrzenią.
100.	06.08.2026	8642/08/2026/P Osoba fizyczna	dz. nr ewid. 77/1 obręb Mlewo	TAK CZĘŚCIOWO	W przedłożonym do konsultacji projekcie POG część działki położona w strefie wielofunkcyjnej z

					zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – SJ. Nieznacznie powiększono strefę zgodnie z realizowaną inwestycją. Brak możliwości powiększenia obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ). Sposób wyznaczania OUZ nie jest uznaniowy, określają go przepisy rozporządzenia.
101.	07.08.2026	8699/08/2026/P Osoba prawna	dz. nr ewid. 15/1 15/2 obręb Sierakowo	TAK CZĘŚCIOWO	Na terenie gminy Kowalewo Pomorskie wskazano profil dodatkowy elektrowni słonecznych – w strefach otwartych, z wyjątkiem obszarów, na których lokalizację elektrowni słonecznych kwestionowały organy opiniujące. W przedłożonym do konsultacji POG przedmiotowe działki położone są w strefie otwartej – SO, dla których ustalono profil dodatkowy: teren elektrowni słonecznej. Obowiązujące przepisy rozporządzenia nie przewidują profilu dodatkowego: magazyny energii. Uwaga dotycząca dopuszczenia magazynów energii nie odnosi się bezpośrednio do rozwiązań przyjętych w projekcie, lecz zawiera wnioski o wprowadzenie na wskazanym terenie zupełnie innego przeznaczenia niż przewidziane w projekcie planu. Tego rodzaju propozycje nie stanowią zakwestionowania przyjętych rozwiązań ani postulatu ich modyfikacji, lecz zmierzają do wprowadzenia nowych, jakościowo odmiennych ustaleń planistycznych, które w sposób znaczący mogą wpłynąć na grunty sąsiednie. Uwzględnienie takiego wniosku oznaczałoby wprowadzenie do projektu nowych rozwiązań dotyczących przeznaczenia znacznych obszarów, wykraczających poza zakres zmian wynikających z przedstawionych uwag. W konsekwencji prowadzi to do istotnej zmiany projektu i wymaga ponownego przeanalizowania przyjętych rozwiązań oraz

					przeprowadzenia odpowiednich etapów procedury planistycznej (opinie i uzgodnienia). W związku z powyższym, wnioski dotyczące wprowadzenia funkcji o diametralnie odmiennym, nieprzewidzianym w projekcie przeznaczeniu nie mogą być traktowane jako uwagi odnoszące się do przyjętych rozwiązań, lecz jako propozycje wprowadzenia nowych ustaleń planistycznych. Z tego względu nie zostały uwzględnione w ramach procedury dotyczącej przedmiotowego projektu.
102.	07.08.2026	8686/08/2026/P Osoba fizyczna	dz. nr ewid. 040504_5.0022.203 obręb Wielkie Rychnowo	NIE	Działka o łącznej powierzchni ok. 0,59 ha, w części (ok. 0,3 ha) stanowi grunty rolne – PsIII, podlegające ochronie na mocy ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Pozostałą część działki stanowią nieużytki, które mogą mieć istotną funkcję w zakresie retencji wód opadowych i roztopowych oraz ograniczają przydatność działki dla lokalizacji zabudowy mieszkaniowej. Ustalenia planu ogólnego stanowią wyraz kompleksowej oceny uwarunkowań i potrzeb rozwoju gminy, dokonywanej przez organ stanowiący w ramach przysługującego mu władztwa planistycznego. Ocena ta ma charakter całościowy i służy realizacji interesu publicznego w skali całej gminy. Treść ustaleń planu ogólnego nie może być postrzegana jako zbiór indywidualnych oczekiwań właścicieli lub innych podmiotów odnoszących się do poszczególnych nieruchomości. W chwili obecnej brak uzasadnienia dla wprowadzenia strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – SJ. Działka stanowi grunty podlegające ochronie, sąsiaduje bezpośrednio z zabudową zagrodową (strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową SW) oraz zwartym kompleksem gruntów rolnych o wysokiej przydatności dla rolnictwa. Wyznaczanie nowych terenów pod zabudowę

					mieszkalniową, opiera się na analizie dwóch podstawowych parametrów określonych w przepisach ustawy: zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonności terenów niezabudowanych. Wielkości te stanowią podstawę bilansowania terenów przeznaczanych pod rozwój funkcji mieszkaniowej. Przepis ten wprost zakłada, że nie każdy teren nadający się teoretycznie pod zabudowę - w tym teren objęty wcześniej wydaną decyzją o warunkach zabudowy - zostanie ostatecznie włączony do strefy umożliwiającej taką zabudowę. Położenie działki w sąsiedztwie zwartych kompleksów gruntów rolnych o wysokiej przydatności dla rolnictwa stanowi okoliczność przemawiającą za zachowaniem dotychczasowego sposobu zagospodarowania terenu oraz ograniczaniem rozpraszania zabudowy. Dopuszczenie nowej zabudowy w tej lokalizacji mogłoby prowadzić do nieuzasadnionego rozwoju zabudowy na terenach rolnych, pozostającego w sprzeczności z zasadami ładu przestrzennego oraz racjonalnego gospodarowania przestrzenią a także ochroną gruntów rolnych. Istotą planowania przestrzennego nie jest maksymalizacja terenów przeznaczanych pod zabudowę, lecz ich racjonalne i proporcjonalne wyznaczanie w sposób zapewniający harmonijny rozwój gminy. Przebieg istniejącej sieci wodociągowej czy kanalizacyjnej przez tereny rolne nie może być utożsamiany z przesądzeniem o ich budowlanym charakterze ani stanowić samodzielnej podstawy do zakwalifikowania tych terenów do strefy przeznaczonej pod zabudowę. Sieci infrastruktury stanowią element infrastruktury technicznej, który może obsługiwać zarówno istniejącą zabudowę, jak i
--	--	--	--	--	---

					tereny o innym sposobie użytkowania, w tym tereny rolne. Sam fakt jej przebiegu przez działkę nie świadczy zatem o istniejącym lub planowanym charakterze budowlanym terenu, a tym bardziej nie przesądza o przynależności działki do wykształconej struktury osadniczej. O budowlanym charakterze danego obszaru powinny decydować przede wszystkim jego rzeczywiste uwarunkowania przestrzenne. Obecność sieci infrastruktury technicznej nie zmienia zatem rolnego charakteru tych terenów i nie uzasadnia automatycznego włączenia ich do strefy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Przyjęcie odmiennego założenia prowadziłoby do nieuzasadnionego utożsamienia dostępności infrastruktury technicznej z przeznaczeniem terenu pod zabudowę. W zakresie obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ) należy wskazać, że sposób wyznaczania OUZ nie jest uznaniowy, określają go przepisy rozporządzenia. Co więcej, wyznaczenie obszarów uzupełnienia zabudowy stanowi element polityki przestrzennej gminy, realizowanej w ramach przysługującego jej władztwa planistycznego i nie jest obowiązковым ustaleniem planu ogólnego. Przepisy określające zasady wyznaczania tych obszarów wyznaczają granice dopuszczalnych rozwiązań planistycznych, nie nakładają natomiast obowiązku wykorzystania całego potencjału terenów, które mogłyby zostać zakwalifikowane jako obszary uzupełnienia zabudowy. Maksymalna powierzchnia lub zasięg możliwych do wyznaczenia obszarów uzupełnienia zabudowy należy rozumieć jako limit, którego przekroczenie jest niedopuszczalne, a nie jako wartość, którą gmina jest zobowiązana osiągnąć. Gmina zachowuje swobodę w określeniu
--	--	--	--	--	--

					rzeczywistego zakresu tych obszarów, kierując się zasadami racjonalnego gospodarowania przestrzenią oraz lokalnymi uwarunkowaniami. Przy wyznaczaniu obszarów uzupełnienia zabudowy gmina może uwzględniać w szczególności potrzebę ograniczania rozpraszania zabudowy, ochronę gruntów rolnych i przyrodniczych, efektywność ekonomiczną rozwoju infrastruktury technicznej i społecznej, możliwości finansowe gminy, a także dążenie do kształtowania zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej. Z tych względów uzasadnione jest wyznaczenie jedynie takiego zakresu obszarów uzupełnienia zabudowy, który odpowiada rzeczywistym potrzebom rozwojowym oraz zapewnia realizację zasad zrównoważonego rozwoju i ładu przestrzennego. Brak wykorzystania pełnego potencjału wynikającego z przepisów nie oznacza naruszenia prawa ani nie świadczy o wadliwości przyjętych rozwiązań planistycznych. Przeciwnie, świadczy o dokonaniu świadomego wyboru planistycznego, uwzględniającego całokształt uwarunkowań lokalnych oraz interes publiczny. Istotą planowania przestrzennego nie jest maksymalizacja terenów przeznaczanych pod zabudowę, lecz ich racjonalne i proporcjonalne wyznaczanie w sposób zapewniający harmonijny rozwój gminy.
103.	07.08.2026	8685/08/2026/P Osoba fizyczna	dz. nr ewid. 040504_5.0022.222/1 obręb Wielkie Rychnowo	NIE	Działka o łącznej powierzchni ok. 1 ha, w większej części (ok. 0,85 ha) stanowi grunty rolne - RIIIa, RIIIb, B-RIIIa podlegające ochronie na mocy ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Na działce znajduje się zabudowa zagrodowa. Rozszerzono strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową – SZ, zgodnie ze stanem faktycznym oraz ewidencją gruntów i budynków, w celu umożliwienia rozwoju

					istniejącej działalności rolniczej prowadzonej na przedmiotowej działce. Powiększono obszar uzupełnienia zabudowy (OUZ) w odległości 50 m od drogi publicznej. Sposób wyznaczania OUZ nie jest uznaniowy, określają go przepisy rozporządzenia. Ustalenia planu ogólnego stanowią wyraz kompleksowej oceny uwarunkowań i potrzeb rozwoju gminy, dokonywanej przez organ stanowiący w ramach przysługującego mu władztwa planistycznego. Ocena ta ma charakter całościowy i służy realizacji interesu publicznego w skali całej gminy. Treść ustaleń planu ogólnego nie może być postrzegana jako zbiór indywidualnych oczekiwań właścicieli lub innych podmiotów odnoszących się do poszczególnych nieruchomości. W chwili obecnej brak uzasadnienia dla wprowadzenia strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – SJ. Wyznaczanie nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową, opiera się na analizie dwóch podstawowych parametrów określonych w przepisach ustawy: zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonności terenów niezabudowanych. Wielkości te stanowią podstawę bilansowania terenów przeznaczanych pod rozwój funkcji mieszkaniowej. Przepis ten wprost zakłada, że nie każdy teren nadający się teoretycznie pod zabudowę - w tym teren objęty wcześniej wydaną decyzją o warunkach zabudowy - zostanie ostatecznie włączony do strefy umożliwiającej taką zabudowę. Położenie działki w sąsiedztwie zwartych kompleksów gruntów rolnych o wysokiej przydatności dla rolnictwa stanowi okoliczność przemawiającą za zachowaniem dotychczasowego sposobu zagospodarowania terenu oraz ograniczeniem rozpraszania zabudowy.
--	--	--	--	--	---

					Dopuszczenie nowej zabudowy w tej lokalizacji mogłoby prowadzić do nieuzasadnionego rozwoju zabudowy na terenach rolnych, pozostającego w sprzeczności z zasadami ładu przestrzennego oraz racjonalnego gospodarowania przestrzenią a także ochroną gruntów rolnych.
104.	07.08.2026	8684/08/2026/P Osoba fizyczna	dz. nr ewid. 040504_5.0022.222/4 obręb Wielkie Rychnowo	NIE	Działka o łącznej pow. ok. 1,25 ha, w większej części (ok. 1 ha) stanowi grunty rolne – RIIIa i RIIIb, podlegające ochronie na mocy ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Ustalenia planu ogólnego stanowią wyraz kompleksowej oceny uwarunkowań i potrzeb rozwoju gminy, dokonywanej przez organ stanowiący w ramach przysługującego mu władztwa planistycznego. Ocena ta ma charakter całościowy i służy realizacji interesu publicznego w skali całej gminy. Treść ustaleń planu ogólnego nie może być postrzegana jako zbiór indywidualnych oczekiwań właścicieli lub innych podmiotów odnoszących się do poszczególnych nieruchomości. W chwili obecnej brak uzasadnienia dla wprowadzenia strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – SJ. Wyznaczanie nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową, opiera się na analizie dwóch podstawowych parametrów określonych w przepisach ustawy: zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonności terenów niezabudowanych. Wielkości te stanowią podstawę bilansowania terenów przeznaczanych pod rozwój funkcji mieszkaniowej. Przepis ten wprost zakłada, że nie każdy teren nadający się teoretycznie pod zabudowę - w tym teren objęty wcześniej wydaną decyzją o warunkach zabudowy - zostanie ostatecznie włączony do strefy umożliwiającej taką zabudowę. Położenie działki w sąsiedztwie zwartych kompleksów gruntów

					rolnych o wysokiej przydatności dla rolnictwa stanowi okoliczność przemawiającą za zachowaniem dotychczasowego sposobu zagospodarowania terenu oraz ograniczeniem rozpraszania zabudowy. Dopuszczenie nowej zabudowy w tej lokalizacji mogłoby prowadzić do nieuzasadnionego rozwoju zabudowy na terenach rolnych, pozostającego w sprzeczności z zasadami ładu przestrzennego oraz racjonalnego gospodarowania przestrzenią a także ochroną gruntów rolnych. W przedłożonym do konsultacji projekcie POG działka położona w strefie wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową. Zmian nie wprowadzono.
105.	07.08.2026	8691/08/2026/P Osoba fizyczna	dz. nr ewid. 040504_5.0002.82/1 obręb Borówno	TAK	Nieznacznie powiększono obszar uzupełnienia zabudowy (OUZ). Sposób wyznaczania OUZ nie jest uznaniowy, określają go jednoznacznie przepisy rozporządzenia. Co więcej, wyznaczenie obszarów uzupełnienia zabudowy stanowi element polityki przestrzennej gminy, realizowanej w ramach przysługującego jej władztwa planistycznego i nie jest obowiązkiem ustaleniem planu ogólnego. Przepisy określające zasady wyznaczania tych obszarów wyznaczają granice dopuszczalnych rozwiązań planistycznych, nie nakładają natomiast obowiązku wykorzystania całego potencjału terenów, które mogłyby zostać zakwalifikowane jako obszary uzupełnienia zabudowy.
106.	07.08.2026	8726/08/2026/P Osoba fizyczna	dz. nr ewid. 67/2 obręb Szychowo	NIE	Działka o łącznej pow. ok. 4,17 ha, w tym większą część (ok. 3,21 ha) stanowią grunty orne podlegające ochronie na mocy ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Ustalenia planu ogólnego stanowią wyraz kompleksowej oceny uwarunkowań i potrzeb rozwoju gminy, dokonywanej przez organ stanowiący w ramach przysługującego mu władztwa planistycznego. Ocena ta ma charakter całościowy i służy realizacji interesu

					publicznego w skali całej gminy. Treść ustaleń planu ogólnego nie może być postrzegana jako zbiór indywidualnych oczekiwań właścicieli lub innych podmiotów odnoszących się do poszczególnych nieruchomości. W chwili obecnej brak uzasadnienia dla wprowadzenia strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodziną – SJ. Wyznaczanie nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową, opiera się na analizie dwóch podstawowych parametrów określonych w przepisach ustawy: zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonności terenów niezabudowanych. Wielkości te stanowią podstawę bilansowania terenów przeznaczanych pod rozwój funkcji mieszkaniowej. Przepis ten wprost zakłada, że nie każdy teren nadający się teoretycznie pod zabudowę - w tym teren objęty wcześniej wydaną decyzją o warunkach zabudowy - zostanie ostatecznie włączony do strefy umożliwiającej taką zabudowę. Położenie działki w sąsiedztwie zwartych kompleksów gruntów rolnych o wysokiej przydatności dla rolnictwa stanowi okoliczność przemawiającą za zachowaniem dotychczasowego sposobu zagospodarowania terenu oraz ograniczaniem rozpraszania zabudowy. Dopuszczenie nowej zabudowy w tej lokalizacji mogłoby prowadzić do nieuzasadnionego rozwoju zabudowy na terenach rolnych, pozostającego w sprzeczności z zasadami ładu przestrzennego oraz racjonalnego gospodarowania przestrzenią.
107.	07.08.2026	8725/08/2026/P Osoba fizyczna	dz. nr ewid. 71/9 obręb Szychowo	NIE	Działka o łącznej pow. ok. 2 ha, w tym większą część (ok. 1,85 ha) stanowią grunty orne podlegające ochronie na mocy ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Ustalenia planu ogólnego stanowią wyraz kompleksowej oceny uwarunkowań i potrzeb

					rozwoju gminy, dokonywanej przez organ stanowiący w ramach przysługującego mu władztwa planistycznego. Ocena ta ma charakter całościowy i służy realizacji interesu publicznego w skali całej gminy. Treść ustaleń planu ogólnego nie może być postrzegana jako zbiór indywidualnych oczekiwań właścicieli lub innych podmiotów odnoszących się do poszczególnych nieruchomości. W chwili obecnej brak uzasadnienia dla wprowadzenia strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – SJ. Wyznaczanie nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową, opiera się na analizie dwóch podstawowych parametrów określonych w przepisach ustawy: zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonności terenów niezabudowanych. Wielkości te stanowią podstawę bilansowania terenów przeznaczanych pod rozwój funkcji mieszkaniowej. Przepis ten wprost zakłada, że nie każdy teren nadający się teoretycznie pod zabudowę - w tym teren objęty wcześniej wydaną decyzją o warunkach zabudowy - zostanie ostatecznie włączony do strefy umożliwiającej taką zabudowę. Położenie działki w sąsiedztwie zwartych kompleksów gruntów rolnych o wysokiej przydatności dla rolnictwa stanowi okoliczność przemawiającą za zachowaniem dotychczasowego sposobu zagospodarowania terenu oraz ograniczaniem rozpraszania zabudowy. Dopuszczenie nowej zabudowy w tej lokalizacji mogłoby prowadzić do nieuzasadnionego rozwoju zabudowy na terenach rolnych, pozostającego w sprzeczności z zasadami ładu przestrzennego oraz racjonalnego gospodarowania przestrzenią.
108.	07.08.2026	8724/08/2026/P Osoba fizyczna	dz. nr ewid. 24/3 24/2	NIE	Uwagę, że względu na położenie działek należy rozpatrywać w kontekście

			obręb Szychowo		całego obszaru na którym są położone (dz. nr 24/2, 24/3, 24/5, 24/6 – o łącznej pow. ok 0,9 ha, o podobnych uwarunkowaniach, wszystkie położone w strefie otwartej SO). Ustalenia planu ogólnego stanowią wyraz kompleksowej oceny uwarunkowań i potrzeb rozwoju gminy, dokonywanej przez organ stanowiący w ramach przysługującego mu władztwa planistycznego. Ocena ta ma charakter całościowy i służy realizacji interesu publicznego w skali całej gminy. Treść ustaleń planu ogólnego nie może być postrzegana jako zbiór indywidualnych oczekiwań właścicieli lub innych podmiotów odnoszących się do poszczególnych nieruchomości. W chwili obecnej brak uzasadnienia dla wprowadzenia strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – SJ. Położenie działek w sąsiedztwie zwartych kompleksów gruntów rolnych o wysokiej przydatności dla rolnictwa stanowi okoliczność przemawiającą za zachowaniem dotychczasowego sposobu zagospodarowania terenu oraz ograniczeniem rozpraszania zabudowy. Wyznaczenie nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową, opiera się na analizie dwóch podstawowych parametrów określonych w przepisach ustawy: zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonności terenów niezabudowanych. Wielkości te stanowią podstawę bilansowania terenów przeznaczanych pod rozwój funkcji mieszkaniowej. Przepis ten wprost zakłada, że nie każdy teren nadający się teoretycznie pod zabudowę - w tym teren objęty wcześniej wydaną decyzją o warunkach zabudowy - zostanie ostatecznie włączony do strefy umożliwiającej taką zabudowę. Położenie działki w sąsiedztwie zwartych kompleksów gruntów rolnych o
--	--	--	----------------	--	---

					wysokiej przydatności dla rolnictwa stanowi okoliczność przemawiającą za zachowaniem dotychczasowego sposobu zagospodarowania terenu oraz ograniczaniem rozpraszania zabudowy. Dopuszczenie nowej zabudowy w tej lokalizacji mogłoby prowadzić do nieuzasadnionego rozwoju zabudowy na terenach rolnych, pozostającego w sprzeczności z zasadami ładu przestrzennego oraz racjonalnego gospodarowania przestrzenią a także ochroną gruntów rolnych. Istotą planowania przestrzennego nie jest maksymalizacja terenów przeznaczonych pod zabudowę, lecz ich racjonalne i proporcjonalne wyznaczanie w sposób zapewniający harmonijny rozwój gminy Dopuszczenie nowej zabudowy w tej lokalizacji mogłoby prowadzić do nieuzasadnionego rozwoju zabudowy na terenach rolnych, pozostającego w sprzeczności z zasadami ładu przestrzennego oraz racjonalnego gospodarowania przestrzenią. Działki w części stanowią grunty orne RIIIb podlegające ochronie na mocy ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Wyznaczono strefę otwartą SO ze względu na konieczność powstrzymania niekontrolowanej lokalizacji zabudowy na gruntach rolnych o wysokiej przydatności dla rolnictwa.
109.	07.08.2026	8723/08/2026/P Osoba fizyczna	dz. nr ewid. 24/6 obręb Szychowo	NIE	Uwagę, ze względu na położenie działek należy rozpatrywać w kontekście całego obszaru na którym są położone (dz. nr 24/2, 24/3, 24/5, 24/6 – o łącznej pow. ok 0,9 ha, o podobnych uwarunkowaniach, wszystkie położone w strefie otwartej SO). Ustalenia planu ogólnego stanowią wyraz kompleksowej oceny uwarunkowań i potrzeb rozwoju gminy, dokonywanej przez organ stanowiący w ramach przysługującego mu

					władztwa planistycznego. Ocena ta ma charakter całościowy i służy realizacji interesu publicznego w skali całej gminy. Treść ustaleń planu ogólnego nie może być postrzegana jako zbiór indywidualnych oczekiwań właścicieli lub innych podmiotów odnoszących się do poszczególnych nieruchomości. W chwili obecnej brak uzasadnienia dla wprowadzenia strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – SJ. Położenie działek w sąsiedztwie zwartych kompleksów gruntów rolnych o wysokiej przydatności dla rolnictwa stanowi okoliczność przemawiającą za zachowaniem dotychczasowego sposobu zagospodarowania terenu oraz ograniczaniem rozpraszania zabudowy. Wyznaczanie nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową, opiera się na analizie dwóch podstawowych parametrów określonych w przepisach ustawy: zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonności terenów niezabudowanych. Wielkości te stanowią podstawę bilansowania terenów przeznaczanych pod rozwój funkcji mieszkaniowej. Przepis ten wprost zakłada, że nie każdy teren nadający się teoretycznie pod zabudowę - w tym teren objęty wcześniej wydaną decyzją o warunkach zabudowy - zostanie ostatecznie włączony do strefy umożliwiającej taką zabudowę. Położenie działki w sąsiedztwie zwartych kompleksów gruntów rolnych o wysokiej przydatności dla rolnictwa stanowi okoliczność przemawiającą za zachowaniem dotychczasowego sposobu zagospodarowania terenu oraz ograniczaniem rozpraszania zabudowy. Dopuszczenie nowej zabudowy w tej lokalizacji mogłoby prowadzić do nieuzasadnionego rozwoju zabudowy na terenach rolnych, pozostającego w sprzeczności z zasadami
--	--	--	--	--	--

					ładu przestrzennego oraz racjonalnego gospodarowania przestrzenią a także ochroną gruntów rolnych. Istotą planowania przestrzennego nie jest maksymalizacja terenów przeznaczanych pod zabudowę, lecz ich racjonalne i proporcjonalne wyznaczanie w sposób zapewniający harmonijny rozwój gminy. Dopuszczenie nowej zabudowy w tej lokalizacji mogłoby prowadzić do nieuzasadnionego rozwoju zabudowy na terenach rolnych, pozostającego w sprzeczności z zasadami ładu przestrzennego oraz racjonalnego gospodarowania przestrzenią. Działki w części stanowią grunty orne RIIb podlegające ochronie na mocy ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Wyznaczono strefę otwartą SO ze względu na konieczność powstrzymania niekontrolowanej lokalizacji zabudowy na gruntach rolnych o wysokiej przydatności dla rolnictwa.
110.	07.08.2026	8722/08/2026/P Osoba fizyczna	dz. nr ewid. 64/2 obręb Szychowo	TAK CZĘŚCIOWO	Rozszerzono strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową – SZ, zgodnie ze stanem faktycznym oraz ewidencją gruntów i budynków, w celu umożliwienia rozwoju istniejącej działalności rolniczej prowadzonej na przedmiotowej działce. Brak możliwości powiększenia obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ). Sposób wyznaczania OUZ nie jest uznaniowy, określają go przepisy rozporządzenia.
111.	07.08.2026	8721/08/2026/P Osoba fizyczna	dz. nr ewid. 53/3 obręb Kiełpiny	NIE	Działka położona w strefie wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową – SZ. Brak możliwości powiększenia obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ). Sposób wyznaczania OUZ nie jest uznaniowy, określają go przepisy rozporządzenia.
112.	07.08.2026	8720/08/2026/P Osoba fizyczna	dz. nr ewid. 71/3 11 obręb Kiełpiny	NIE	•Dz. nr 71/3 położona w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – SJ. Brak możliwości powiększenia obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ).

					Sposób wyznaczania OUZ nie jest uznaniowy, określają go przepisy rozporządzenia. • Dz. nr 11 o łącznej powierzchni ok. 1,64 ha, położona w sąsiedztwie zwartego kompleksu leśnego, nieczynnego cmentarza oraz zwartych kompleksów gruntów rolnych. Uwaga nie odnosi się bezpośrednio do rozwiązań przyjętych w projekcie, lecz zawiera wnioski o wprowadzenie na wskazanym terenie zupełnie innego przeznaczenia niż przewidziane w projekcie planu. Tego rodzaju propozycje nie stanowią zakwestionowania przyjętych rozwiązań ani postulatu ich modyfikacji, lecz zmierzają do wprowadzenia nowych, jakościowo odmiennych ustaleń planistycznych, które w sposób znaczący mogą wpłynąć na grunty sąsiednie. Uwzględnienie takiego wniosku oznaczałoby wprowadzenie do projektu nowych rozwiązań dotyczących przeznaczenia znacznych obszarów, wykraczających poza zakres zmian wynikających z przedstawionych uwag. W konsekwencji prowadzi to do istotnej zmiany projektu i wymaga ponownego przeanalizowania przyjętych rozwiązań oraz przeprowadzenia odpowiednich etapów procedury planistycznej (opinie i uzgodnienia). W związku z powyższym, wnioski dotyczące wprowadzenia funkcji o diametralnie odmiennym, nieprzewidzianym w projekcie przeznaczeniu nie mogą być traktowane jako uwagi odnoszące się do przyjętych rozwiązań, lecz jako propozycje wprowadzenia nowych ustaleń planistycznych. Z tego względu nie zostały uwzględnione w ramach procedury dotyczącej przedmiotowego projektu
113.	07.08.2026	8714/08/2026/P Osoba fizyczna	dz. nr ewid. 040504_5.0016.107/5 obręb Pruska Łąka	NIE	Uwagę, ze względu na położenie działki należy rozpatrywać w kontekście całego obszaru na którym jest położona (dz. nr 107/4, 107/5, 107/6, 107/7,

					– o łącznej pow. ok 1,3 ha, o podobnych uwarunkowaniach, wszystkie położone w strefie otwartej SO). Ustalenia planu ogólnego stanowią wyraz kompleksowej oceny uwarunkowań i potrzeb rozwoju gminy, dokonywanej przez organ stanowiący w ramach przysługującego mu władztwa planistycznego. Ocena ta ma charakter całościowy i służy realizacji interesu publicznego w skali całej gminy. Treść ustaleń planu ogólnego nie może być postrzegana jako zbiór indywidualnych oczekiwań właścicieli lub innych podmiotów odnoszących się do poszczególnych nieruchomości. W chwili obecnej brak uzasadnienia dla wprowadzenia strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodziną – SJ. Wyznaczanie nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową, opiera się na analizie dwóch podstawowych parametrów określonych w przepisach ustawy: zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonności terenów niezabudowanych. Wielkości te stanowią podstawę bilansowania terenów przeznaczanych pod rozwój funkcji mieszkaniowej. Przepis ten wprost zakłada, że nie każdy teren nadający się teoretycznie pod zabudowę - w tym teren objęty wcześniej wydaną decyzją o warunkach zabudowy - zostanie ostatecznie włączony do strefy umożliwiającej taką zabudowę. Niezależnie od powyższego należy podkreślić, że ustalenia planu ogólnego nie opierają się na analizach urbanistycznych sporządzanych na potrzeby indywidualnych postępowań administracyjnych dotyczących ustalenia warunków zabudowy ani na wydanych i prawomocnych decyzjach o warunkach zabudowy. Dokument ten sporządzany jest na podstawie odrębnych
--	--	--	--	--	--

					przesłanek i w innym celu niż postępowania dotyczące wydawania decyzji o warunkach zabudowy. Położenie działek w sąsiedztwie zwartych kompleksów gruntów rolnych o wysokiej przydatności dla rolnictwa stanowi okoliczność przemawiającą za zachowaniem dotychczasowego sposobu zagospodarowania terenu oraz ograniczeniem rozpraszania zabudowy. Dopuszczenie nowej zabudowy w tej lokalizacji mogłoby prowadzić do nieuzasadnionego rozwoju zabudowy na terenach rolnych, pozostającego w sprzeczności z zasadami ładu przestrzennego oraz racjonalnego gospodarowania przestrzenią. Działka o pow. ok. 0,33 ha w całości stanowi grunty orne podlegające ochronie na mocy ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Na przedmiotowej działce nie występuje obecnie żadna zabudowa związana z prowadzeniem gospodarstwa rolnego, a teren pozostaje niezabudowany. Brak jest również jakiegokolwiek zainwestowania wskazującego na prowadzenie na tym terenie działalności rolniczej wymagającej lokalizacji zabudowy. Posiadanie gospodarstwa rolnego na terenie gminy nie jest wystarczające do uznania, że każdy obiekt, który właściciel zamierza wybudować, będzie uzupełniać zabudowę zagrodową posiadanego przez niego gospodarstwa. Jednocześnie wskazane w uwadze alternatywne funkcje terenu, tj. zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna albo zabudowa zagrodowa, wskazują, że nie zachodzi rzeczywista potrzeba przeznaczenia przedmiotowego terenu pod zabudowę związaną z rozwojem prowadzonego gospodarstwa rolnego. Wyznaczono strefę otwartą SO ze względu na konieczność powstrzymania niekontrolowanej lokalizacji zabudowy na
--	--	--	--	--	--

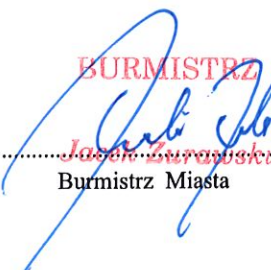
					gruntach rolnych o wysokiej przydatności dla rolnictwa.
114.	07.08.2026	8713/08/2026/P Osoba fizyczna	Brak danych umożliwiających identyfikację terenu		
115.	07.08.2026	8712/08/2026/P Osoba fizyczna	Brak danych umożliwiających identyfikację terenu		
116.	07.08.2026	8703/08/2026/P Osoba fizyczna	dz. nr ewid. 156 obręb Chelmonie	NIE	Działka o łącznej powierzchni 2,39 ha. Rozszerzono strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową – SZ, zgodnie ze stanem faktycznym oraz ewidencją gruntów i budynków, w celu umożliwienia rozwoju działalności rolniczej na przedmiotowej działce. Brak możliwości powiększenia obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ). Sposób wyznaczania OUZ nie jest uznaniowy, określają go przepisy rozporządzenia. Ustalenia planu ogólnego stanowią wyraz kompleksowej oceny uwarunkowań i potrzeb rozwoju gminy, dokonywanej przez organ stanowiący w ramach przysługującego mu władztwa planistycznego. Ocena ta ma charakter całościowy i służy realizacji interesu publicznego w skali całej gminy. Treść ustaleń planu ogólnego nie może być postrzegana jako zbiór indywidualnych oczekiwań właścicieli lub innych podmiotów odnoszących się do poszczególnych nieruchomości. W chwili obecnej brak uzasadnienia dla wprowadzenia strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – SJ. Wyznaczanie nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową, opiera się na analizie dwóch podstawowych parametrów określonych w przepisach ustawy: zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonności terenów niezabudowanych. Wielkości te stanowią podstawę bilansowania terenów przeznaczanych pod rozwój funkcji mieszkaniowej. Dla przedmiotowego obszaru wyznaczono strefę otwartą SO, kierując się potrzebą przeciwdziałania rozpraszaniu zabudowy na terenach rolnych oraz

					ochroną gruntów rolnych. Położenie działek w sąsiedztwie zwartych kompleksów gruntów rolnych o dużej przydatności dla rolnictwa stanowi okoliczność przemawiającą za zachowaniem dotychczasowego sposobu zagospodarowania terenu oraz ograniczaniem rozpraszania zabudowy. Dopuszczenie nowej zabudowy w tej lokalizacji mogłoby prowadzić do nieuzasadnionego rozwoju zabudowy na terenach rolnych, pozostającego w sprzeczności z zasadami ładu przestrzennego oraz racjonalnego gospodarowania przestrzenią.
117.	07.08.2026	8731/08/2026/P Osoba fizyczna	dz. nr ewid. 26/8 obręb Szychowo	TAK CZĘŚCIOWO	Rozszerzono strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową – SZ, zgodnie ze stanem faktycznym oraz ewidencją gruntów i budynków, w celu umożliwienia rozwoju istniejącej działalności rolniczej prowadzonej na przedmiotowej działce (część działki). Brak możliwości powiększenia obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ). Sposób wyznaczania OUZ nie jest uznaniowy, określają go przepisy rozporządzenia.
118.	07.08.2026	8730/08/2026/P Osoba fizyczna	dz. nr ewid. 26/7 obręb Szychowo	NIE	Brak możliwości wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ). Sposób wyznaczania OUZ nie jest uznaniowy, określają go jednoznacznie przepisy rozporządzenia. Co więcej, wyznaczenie obszarów uzupełnienia zabudowy stanowi element polityki przestrzennej gminy, realizowanej w ramach przysługującego jej władztwa planistycznego. Przepisy określające zasady wyznaczania tych obszarów wyznaczają granice dopuszczalnych rozwiązań planistycznych, nie nakładają natomiast obowiązku wykorzystania całego potencjału terenów, które mogłyby zostać zakwalifikowane jako obszary uzupełnienia zabudowy.
119.	07.08.2026	8740/08/2026/P Osoba fizyczna	dz. nr ewid. 040504_5.0013.23/2 obręb Nowy Dwór	NIE	Działka o pow. ok. 0,5 ha stanowi jedną nieruchomość z dz. nr 23/1, na której znajduje się istniejąca zabudowa

					zagrodowa. Rozszerzono strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową – SZ. Obowiązujące przepisy dla ww. strefy nie przewidują możliwości lokalizacji elektrowni słonecznej i magazynów energii. Natomiast przepisy odrębne nie wykluczają lokalizacji takich urządzeń jako mikroinstalacji służących na potrzeby gospodarstwa rolnego.
120.	07.08.2026	8741/08/2026/P Osoba fizyczna	dz. nr ewid. 040504_5.0013.23/2 obręb Nowy Dwór	NIE	Działka o pow. ok. 0,5 ha stanowi jedną nieruchomość z dz. nr 23/1, na której znajduje się istniejąca zabudowa zagrodowa. Rozszerzono strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową – SZ. Obowiązujące przepisy dla ww. strefy nie przewidują możliwości lokalizacji elektrowni słonecznej i magazynów energii. Natomiast przepisy odrębne nie wykluczają lokalizacji takich urządzeń jako mikroinstalacji służących na potrzeby gospodarstwa rolnego.
121.	07.08.2026	8742/08/2026/P Osoba fizyczna	dz. nr ewid. 241/1 obręb Mlewo	TAK	Rozszerzono strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową – SZ, zgodnie ze stanem faktycznym oraz ewidencją gruntów i budynków, w celu umożliwienia rozwoju istniejącej działalności rolniczej prowadzonej na przedmiotowej działce. Zwiększono maksymalną wysokość zabudowy do 18 m.
122.	07.08.2026	8743/08/2026/P Osoba fizyczna	dz. nr ewid. 241/1 obręb Mlewo	TAK	Rozszerzono strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową – SZ, zgodnie ze stanem faktycznym oraz ewidencją gruntów i budynków, w celu umożliwienia rozwoju istniejącej działalności rolniczej prowadzonej na przedmiotowej działce. Zwiększono maksymalną wysokość zabudowy do 18 m.
123.	07.08.2026	8744/08/2026/P Osoba fizyczna	dz. nr ewid. 040504_5.0013.150 obręb Nowy Dwór	TAK	Obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego - Uchwała nr X/98/12 Rady Miejskiej w Kowalewie Pomorskim z dnia 30 marca 2012 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego tereny położone w obrębie Nowy

					Dwór gm. Kowalewo Pomorskie. Przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – symbol 34MN. Przyjęto ustalenia wynikające z ww. mpzp. Wprowadzono strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodziną – SJ.
124.	07.08.2026	8754/08/2026/P Osoba fizyczna	dz. nr ewid. 135/5 obręb Sierakowo	NIE	Brak możliwości wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ). Sposób wyznaczania OUZ nie jest uznaniowy, określają go jednoznacznie przepisy rozporządzenia. Co więcej, wyznaczenie obszarów uzupełnienia zabudowy stanowi element polityki przestrzennej gminy, realizowanej w ramach przysługującego jej władztwa planistycznego. Przepisy określające zasady wyznaczania tych obszarów wyznaczają granice dopuszczalnych rozwiązań planistycznych, nie nakładają natomiast obowiązku wykorzystania całego potencjału terenów, które mogłyby zostać zakwalifikowane jako obszary uzupełnienia zabudowy.

Załączniki: – uwagi wymienione w wykazie


Burmistrz
 Jacek Surówka
 Burmistrz Miasta