



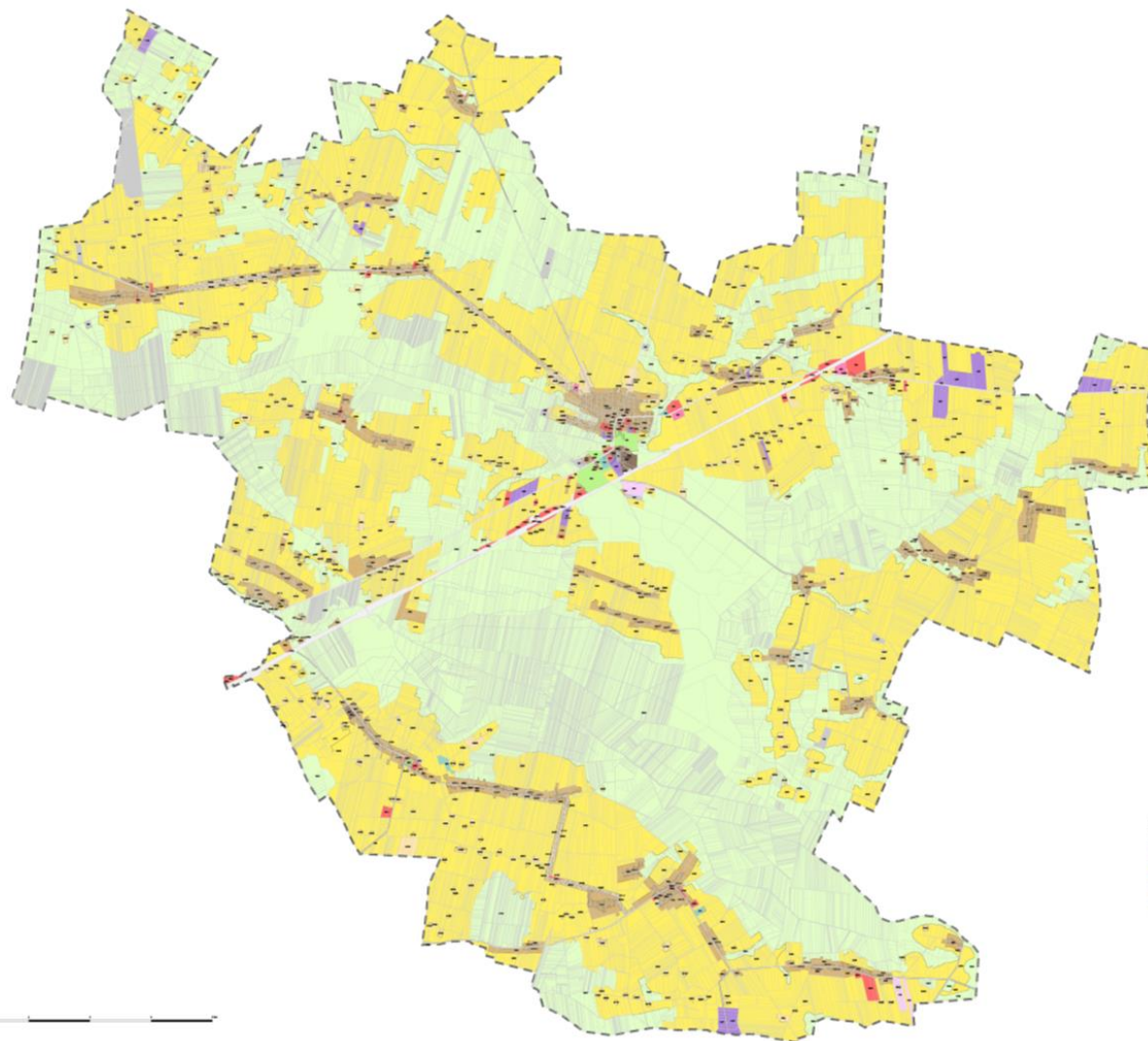
Projekt Planu Ogólnego Miasta i Gminy Mordy

Raport z konsultacji społecznych

14 Lipiec 2026 r.



Uzasadnienie do Planu Ogólnego Miasta i Gminy Mordy - Rysunek 2



Skala 1:1000





01

Przebieg konsultacji społecznych

Przedmiotem konsultacji społecznych był projekt planu ogólnego Miasta i Gminy Mordy wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Konsultacje dotyczyły dokumentu planistycznego sporządzanego w związku z reformą systemu planowania przestrzennego, w ramach której plan ogólny zastępuje dotychczasowe studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Podczas konsultacji mieszkańcy i inni interesariusze mieli możliwość zapoznania się z projektem planu, zadawania pytań projektantom oraz składania uwag do projektu.

Na spotkaniach podkreślano, że plan ogólny będzie aktem prawa miejscowego, który wyznacza strefy planistyczne i gminne standardy urbanistyczne, a także będzie wiążący przy sporządzaniu lub zmianie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Jednocześnie informowano, że obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego zachowują moc i nadal będą podstawą realizacji inwestycji do czasu ich zmiany lub uchylecia.



02

Przebieg konsultacji społecznych

Forma konsultacji	Termin	Miejsce / sposób	Najważniejszy cel
Spotkanie otwarte	11 marca 2026 r., godz. 17.00-19.00	Miejsko-Gminny Ośrodek Kultury w Mordach, ul. Parkowa 9	Prezentacja projektu planu ogólnego, omówienie założeń oraz dyskusja z mieszkańcami.
Dyżur projektanta	13 marca 2026 r., godz. 16.00-18.00	Urząd Miasta i Gminy Mordy, ul. Kilińskiego 9, sala konferencyjna	Indywidualne konsultacje dotyczące konkretnych nieruchomości i możliwych uwag.
Punkt konsultacyjny w Radzikowie Wielkim	17 marca 2026 r., godz. 16.00-17.00	Świetlica Wiejska w Radzikowie Wielkim	Dodatkowe spotkanie z projektantem dla mieszkańców obszarów wiejskich.
Punkt konsultacyjny w Czepielinie	17 marca 2026 r., godz. 18.00-19.00	Świetlica Wiejska w Czepielinie	Dodatkowe spotkanie z projektantem dla mieszkańców obszarów wiejskich.
Składanie uwag	do 27 marca 2026 r.	formularz aktu planowania przestrzennego, zgodnie z ogłoszeniem	Zgłoszenie formalnych uwag do projektu planu ogólnego i prognozy oddziaływania na środowisko.



03

Frekwencja na spotkaniach

Forma	Liczba uczestników
Spotkanie otwarte	44 interesariuszy planowania przestrzennego
Dyżur projektanta	19 interesariuszy planowania przestrzennego
Punkt konsultacyjny - Radzików Wielki	15 interesariuszy planowania przestrzennego
Punkt konsultacyjny - Czepielin	45 interesariuszy planowania przestrzennego
Łącznie	123 uczestników spotkań i dyżurów

Frekwencję należy ocenić jako znaczącą, zwłaszcza w przypadku spotkania otwartego oraz punktu konsultacyjnego w Czepielinie. Liczba uczestników wskazuje na duże zainteresowanie mieszkańców problematyką przeznaczenia terenów, w szczególności terenów związanych z zabudową mieszkaniową i zagrodową.

Stronę internetową z projektem planu ogólnego na BIP odwiedziło 5802 osób. (dane na dzień publikacji raportu)



04

Spotkanie otwarte – najważniejsze tematy

5.1. Spotkanie otwarte - 11 marca 2026 r.

Najważniejsze tematy części dyskusyjnej

- możliwość zwiększenia terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub zagrodową;
- różnice pomiędzy strefami SJ, SZ, SR i SO oraz skutki ich wyznaczenia dla właścicieli nieruchomości;
- zasady składania uwag i konieczność wskazywania konkretnych stref planistycznych;
- wpływ obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na możliwość realizacji inwestycji po uchwaleniu planu ogólnego;
- przyczyny ograniczonego wyznaczania nowych terenów budowlanych w projekcie planu;
- znaczenie ochrony gruntów rolnych i ograniczeń środowiskowych.

W dyskusji chęć zabrania głosu zgłosiło około 12 osób. Pytania miały w dużej części charakter praktyczny i dotyczyły konkretnych nieruchomości oraz możliwości ich objęcia strefami umożliwiającymi zabudowę.



05

Dyżur projektanta

5.2. Dyżur projektanta - 13 marca 2026 r.

Charakter pytań zgłaszanych podczas dyżuru projektanta:

- wnioski o powiększenie lub przesunięcie granic strefy SJ na konkretnych działkach;
- wnioski o wyznaczenie lub zwiększenie strefy SZ dla terenów rolnych i zabudowy zagrodowej;
- pytania o możliwość przeznaczenia działek pod usługi (SU) lub produkcję rolniczą (SR);
- wątpliwości dotyczące strefy otwartej (SO) i skutków zakazu zabudowy;
- pytania dotyczące relacji projektu planu ogólnego do zapisów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- pytania o możliwość realizacji konkretnych obiektów, np. rozbudowy istniejących budynków lub prowadzenia działalności rolniczej.

Dyżur projektanta był ważnym elementem konsultacji, ponieważ umożliwił mieszkańcom uzyskanie informacji dotyczących indywidualnych przypadków. Z punktu widzenia raportu warto podkreślić, że wiele spraw poruszanych podczas dyżuru znalazło później odzwierciedlenie w formalnych uwagach do projektu planu.



06

Spotkania konsultacyjne

5.3. Spotkania w punktach konsultacyjnych - 17 marca 2026 r.

Najważniejsze wnioski ze spotkań w punktach konsultacyjnych:

- największe emocje budziło ograniczenie nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową;
- mieszkańcy oczekiwali zwiększenia możliwości zabudowy działek położonych poza istniejącymi obszarami zabudowy;
- wielokrotnie wyjaśniano, że OUZ może być wyznaczany jedynie na podstawie istniejącej, a nie planowanej lub oczekiwanej zabudowy;
- wskazywano, że obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego zachowują moc;
- podkreślano możliwość przyszłej aktualizacji planu ogólnego, jeśli zmienią się uwarunkowania demograficzne, gospodarcze lub przestrzenne.



07

Analiza złożonych uwag

Zestawienie sposobu rozpatrzenia uwag

Sposób rozpatrzenia	Liczba uwag
Uwzględnione	57
Nieuwzględnione	115
Uwzględnione częściowo	72
Pozostawione bez rozpatrzenia (wycofane)	1
Nie dotyczy ustaleń Planu Ogólnego	6
łącznie	251



08

Analiza złożonych uwag

Charakter zgłoszonych uwag

Dominującą grupę stanowiły wnioski dotyczące zmiany przeznaczenia nieruchomości z terenów rolnych lub otwartych na strefy umożliwiające realizację zabudowy. Najczęściej wnioskowano o wyznaczenie:

- strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ),
- strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową (SZ),
- stref usługowych (SU),
- stref gospodarczych (SP),
- stref produkcji rolniczej (SR),
- rozszerzenia istniejących stref zabudowy na kolejne części działek.

Mniejszą grupę stanowiły uwagi dotyczące możliwości lokalizacji odnawialnych źródeł energii, parametrów zagospodarowania terenów oraz zagadnień związanych z prognozą oddziaływania na środowisko.



09

Analiza złożonych uwag

Najczęściej uwzględniane postulaty

Najczęściej pozytywnie rozpatrywano uwagi dotyczące:

- dostosowania granic stref do istniejącego sposobu zagospodarowania,
- objęcia strefami zabudowy istniejących siedlisk oraz zabudowy mieszkaniowej,
- niewielkiego rozszerzenia istniejących terenów zabudowy od strony dróg publicznych,
- korekt granic stref wynikających z faktycznego użytkowania gruntów,
- wyznaczenia nowych obszarów uzupełnienia zabudowy i stref z zabudową mieszkaniową (SJ i SZ)
- wyznaczenia stref gospodarczych i usługowych w lokalizacjach posiadających odpowiednie uwarunkowania funkcjonalne,
- wyznaczenia terenów przeznaczonych pod odnawialne źródła energii.

Można zauważyć, że uwagi były uwzględniane przede wszystkim tam, gdzie proponowane zmiany pozostawały w zgodzie z istniejącym zagospodarowaniem oraz nie naruszały ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych.



10

Analiza złożonych uwag

Najczęstsze przyczyny nieuwzględnienia uwag

Główną przyczyną odmowy uwzględnienia uwag była spójna polityka planistyczna przyjętą podczas opracowania projektu planu ogólnego.

Najczęściej ograniczenia uwzględnienia uwag dotyczyły:

- braku istniejącej zabudowy umożliwiającej wyznaczenie nowych terenów zabudowy,
- braku możliwości wyznaczenia Obszaru Uzupełnienia Zabudowy (OUZ), którego istnienie stanowi podstawę do wyznaczania nowych stref zabudowy,
- ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- występowania gruntów rolnych wysokich klas bonitacyjnych podlegających ochronie,
- występowania gruntów leśnych,
- położenia nieruchomości w granicach obszarów Natura 2000,
- ograniczeń wynikających z przebiegu infrastruktury technicznej (gazociągi, linie elektroenergetyczne),
- sąsiedztwa terenów kolejowych, ferm hodowlanych lub innych obiektów powodujących ograniczenia w zagospodarowaniu.

Najczęściej decydującym argumentem był brak możliwości wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy, co wynika z obowiązujących przepisów regulujących sporządzanie planów ogólnych.



11

Analiza złożonych uwag

Charakter uwag częściowo uwzględnionych

Znaczącą grupę stanowiły uwagi uwzględnione częściowo. Dotyczyły one przede wszystkim dużych działek rolnych, dla których dopuszczano zmianę przeznaczenia jedynie w części przylegającej do istniejącej zabudowy lub dróg publicznych. Pozostałe fragmenty nieruchomości pozostawiano w strefach rolniczych, otwartych lub leśnych.

Takie rozwiązanie pozwalało na uwzględnienie rzeczywistych potrzeb właścicieli nieruchomości przy jednoczesnym zachowaniu zasad ładu przestrzennego oraz ograniczeniu rozpraszania zabudowy.



12

Analiza złożonych uwag

Wnioski z analizy złożonych uwag

Zgłoszone uwagi koncentrowały się przede wszystkim na zwiększeniu możliwości inwestycyjnych poszczególnych nieruchomości. Jednocześnie sposób ich rozpatrzenia świadczy o konsekwentnym stosowaniu zasad wynikających z reformy systemu planowania przestrzennego.

Uwzględniano przede wszystkim zmiany możliwe do pogodzenia z istniejącym zagospodarowaniem oraz uwarunkowaniami przestrzennymi, natomiast odmawiano w przypadkach prowadzących do rozpraszania zabudowy, naruszenia ochrony gruntów rolnych lub leśnych bądź pozostających w sprzeczności z obowiązującymi przepisami prawa.

Dominującym kierunkiem oczekiwań mieszkańców było zwiększenie możliwości zabudowy nieruchomości prywatnych, podczas gdy rozstrzygnięcia organu koncentrowały się na zachowaniu spójności struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy oraz realizacji wymogów ustawowych dotyczących planu ogólnego.



13

Co dalej?

Po zakończonych konsultacjach społecznych zostaną wprowadzone zmiany do projektu planu ogólnego wynikające z uwzględnienia części uwag. Następnie projekt planu ogólnego zostanie skierowany do ponownych uzgodnień i konsultacji społecznych a następnie przygotowany i przekazany do uchwalenia przez Radę Miejską w Mordach.

Załącznikami do niniejszego raportu są:

- Tabela z rozpatrzeniem uwag złożonych do planu ogólnego
- Protokoły ze spotkania otwartego, spotkań konsultacyjnych i dyżuru projektanta

Powyższe materiały oraz informacje o dalszych pracach nad planem ogólnym dostępne są tutaj: BIP Urzędu (<https://umigmordy.bip.org.pl/>)
Planowanie przestrzenne/Plan ogólny