

**Protokół  
ze spotkania otwartego w dniu 24 czerwca 2026 r.  
w ramach konsultacji społecznych dotyczących projektu planu ogólnego gminy Chociwel  
wraz z prognozą oddziaływania na środowisko**

**I. Informacje ogólne.**

Na podstawie art. 8i ust. 1 pkt 2) oraz ust. 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r., poz. 538) w dniu 24 czerwca 2026 r. przeprowadzono spotkanie otwarte nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu ogólnego gminy Chociwel.

Spotkanie przeprowadzone zostało na podstawie Ogłoszenia Burmistrza Chociwla o rozpoczęciu konsultacji społecznych projektu planu ogólnego gminy Chociwel wraz z prognozą oddziaływania na środowisko z dnia 17 czerwca 2026 r., które opublikowane zostało na stronie:

<https://bip.chociwel.pl/zagospodarowanie-przesztrzenne/plan-ogolny-gminy-chociwel-konsultacje-spoeczne>.

Spotkanie odbyło się 24 czerwca 2026 r. w godzinach 15.30-18.30 w sali konferencyjnej Hali Sportowo – Widowiskowej przy ul. H. Dąbrowskiego 15 w Chociwlu w formie stacjonarnej. Spotkanie miało charakter otwarty i odbyło się po godzinach pracy.

**II. Przebieg spotkania.**

W spotkaniu wzięli udział:

1. Sylwia Kalmus – Samsel – zastępca Burmistrza Chociwla,
2. Beata Wilk – podinspektor do spraw zagospodarowania przestrzennego gminy, budownictwa i rolnictwa w Urzędzie Miejskim w Chociwlu,
3. Anna Sokołowska – projektant planu ogólnego gminy Chociwel,
4. Piotr Doroszkiewicz – projektant planu ogólnego gminy Chociwel,
5. Interesariusze – 5 osób, zgodnie z listą obecności.

Pani Sylwia Kalmus- Samsel otworzyła spotkanie, wprowadzając w przedmiot spotkania. Następnie projektant planu ogólnego arch. Anna Sokołowska przedstawiła prezentację multimedialną i omówiła podstawowe zagadnienia związane z planem ogólnym, przedstawiła zakres regulacji ustawowych i podstawy prawne sporządzenia planu ogólnego na podstawie nowelizacji ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która obowiązuje od 24 października 2023 r. oraz uwarunkowania i przyjęte rozwiązania w projekcie planu ogólnego gminy Chociwel.

W trakcie przedstawiania prezentacji omówiono:

- główne założenia planu ogólnego gminy,
- uwarunkowania uwzględniane przy sporządzaniu planu ogólnego,
- przedstawiono bilans demograficzny gminy,
- zasady wyznaczania nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową,
- zasady wyznaczania obszarów uzupełnienia zabudowy,
- strefy planistyczne wprowadzone w projekcie planu ogólnego.

Podczas prezentowania zasad wyznaczania stref zabudowy wskazano, że Gmina musi dostosować przy wyznaczaniu obszarów zabudowy prognozy demograficzne gminy, które wskazują na zmniejszanie liczby mieszkańców, co zakazuje wprowadzania nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową w projekcie planu ogólnego. Ta sytuacja, między innymi, ma wpływ na ocenę i nieuwzględnianie wniosków do planu ogólnego, składanych w tym zakresie.

Omówiono wytyczne rozporządzenia, które określa sposób identyfikowania budynków oraz wyznaczania obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ) w projekcie planu ogólnego. Odniesiono się do dużych oczekiwań mieszkańców, jak i ograniczeń Gminy przy wyznaczaniu stref zabudowy mieszkaniowej. Wskazano, że na terenie gminy występuje nadpodaż tych terenów, które miałyby zostać przeznaczone pod zabudowę, dlatego wyznaczenie nowych stref z funkcją mieszkaniową nastąpiło wyłącznie w obszarach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, terenach istniejącej zabudowy oraz obszarach uzupełnienia zabudowy.

Wyjaśniono, że podstawą do ustalania przeznaczenia terenu w planie ogólnym są obowiązujące akty prawa miejscowego, którymi są miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Nie stanowi ich Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Chociwel ani wydane decyzje o warunkach zabudowy.

Zaprezentowano w sposób szczegółowy wprowadzoną reformę planowania przestrzennego na terenie Polski.

Wspomniano, że przyjęty plan ogólny gminy, podobnie jak miejscowe planu zagospodarowania przestrzennego może być zmieniany, w całości lub części. Wnioski mogą być składane przez interesantów, zgodnie z ich planami. Jednak decyzje o ich uwzględnieniu i wprowadzeniu zmian podejmuje Rada Miejska w Chociwlu. Najważniejszym jednak czynnikiem do możliwości wprowadzenia zmian w przyszłości musi być zgodność tych zmian z założeniami Strategii Rozwoju Gminy, która musi zostać dostosowana do wprowadzonych nowych przepisów reformy planowania.

Poinformowano, że po uchwaleniu planu ogólnego gminy, zarówno miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego jak i wydawane decyzje o warunkach zabudowy będą musiały być zgodne z wprowadzonymi ustaleniami planu ogólnego.

W odniesieniu do decyzji o warunkach zabudowy wyjaśniono, że do czasu obowiązywania planu ogólnego gminy wnioski o wydanie warunków zabudowy złożone do urzędu będą rozpatrywane na dotychczasowych zasadach. Warunkiem jest złożenie kompletnego wniosku. Decyzje wydawane do wniosków złożonych do 15 października 2025 r. są decyzjami bezterminowymi. Natomiast decyzje wydawane do wniosków złożonych od 16 października 2025 r. mają charakter terminowy i obowiązują przez 5 lat, od dnia, w którym stały się ostateczne.

Uczestników spotkania poinformowano również o sposobie i zasadach składania uwag do projektu planu ogólnego, gdzie można znaleźć formularz, na którym należy składać uwagi. Niezbędne materiały dotyczące sporządzonego projektu planu ogólnego zostały opublikowane na stronie BIP Urzędu Miejskiego w Chociwlu. Przypomniano, że formularz z uwagami należy składać do urzędu w nieprzekraczalnym terminie do lipca 2026 r.

Po przedstawieniu założeń planu ogólnego nastąpiła dyskusja z uczestnikami spotkania.

Obok pytań dotyczących miejsca dostępności projektu planu ogólnego gminy i zasad wydawania decyzji o warunkach zabudowy obecnie i po przyjęciu planu ogólnego, padały pytania dotyczące szczegółowego omówienia terenów, którymi zainteresowani byli uczestnicy spotkania.

Na pytanie dotyczące publikacji projektu planu ogólnego poinformowano, że projekt planu ogólnego gminy dotyczy całego terenu administracyjnego gminy i określono gdzie został udostępniony. Na stronie BIP urzędu została opublikowana szczegółowa instrukcja określająca ścieżkę dostępu do projektu planu ogólnego gminy.

W zakresie zasad wydawania decyzji o warunkach zabudowy powtórzono obowiązujące zasady.

Pytania stawiane przez uczestników spotkania otwartego, dotyczące szczegółowych parametrów i przeznaczenia nieruchomości, dotyczyły działek:

- dz. nr 347/1 i 347/2 obr. Miasto Chociwel 1 – przedstawiono, że działki zaprojektowano jako teren strefy zagrodowej. Właściciele nieruchomości stwierdzili, że nie prowadzą gospodarstwa rolnego i poinformowali, że złożą uwagę do projektu planu o zmianę terenu na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- dz. nr 17/22 i 17/23 obr. Kamienny Most – przedstawiono, że działki zaprojektowano z przeznaczeniem na strefę SR do prowadzenia działalności rolniczej. Poinformowano, że dla rozbudowy tych działek niezbędne jest uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o który będzie musiał zawnioskować po uchwaleniu planu ogólnego. Pytający stwierdził, że jest to zgodne z jego oczekiwaniami;
- działki w obrębie Miasta Chociwel i Starzyce położone wzdłuż linii jeziora Starzyc – przedstawiono, że zostały zaprojektowane w strefie otwartej z zakazem zabudowy;
- działki w obrębie Karkowa od strony miejscowości Chociwel Wieś – mówiono o przeznaczeniu działek, wskazując, że część z nich, przylegającą bezpośrednio do terenów zabudowanych zaprojektowano jako teren strefy mieszkaniowej jednorodzinnej, pozostałe nieruchomości stanowią tereny stref otwartych, z zakazem zabudowy.

### III. Zamknięcie spotkania otwartego

Spotkanie otwarte zakończyło się około godziny 19.00. Podziękowano gościom za uczestnictwo.

Protokół sporządziła pani Beata Wilk – pracownik Urzędu Miejskiego w Chociwlu w dniu 25.06.2026 r. Protokół zawiera 2 ponumerowane strony.

Lista obecności stanowi załącznik do protokołu (lista nie jest udostępniona do publicznego wglądu).

Chociwel dn. 25.06.2026 r.

.....  
Beata Wilk  
(Podpis osoby sporządzającej protokół)

BURMISTRZA CHOCIWLA  
.....  
Stanisław Szymczak  
(podpis Burmistrza gminy Chociwel)