

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

Lp.	Data wpływu uwagi	Oznaczenie uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Propozycja rozpatrzenia uwagi przez Burmistrza Chociwla	Uzasadnienie
1	2	3	4	5	6
1.	19.06.2026	U1	Dz. nr 209/3 i 209/4 obręb Karkowo, strefa 6SO i 39SR	Uwzględniono częściowo	Ujęcie w planie strefy produkcji rolniczej o profilu podstawowym terenu produkcji w gospodarstwach rolnych, wielkotowarowej produkcji rolnej, teren komunikacji, teren infrastruktury technicznej, funkcja uzupełniająca/dodatkowa – teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej. Uwzględniono częściowo. Uwaga dotyczy terenu 39SR-strefy produkcji rolniczej z profilem dodatkowym: teren rolnictwa z zakazem zabudowy. Uwzględniono na obu działkach wprowadzenia strefy SR w sposób określony w załączniku graficznym do uwagi. Pozostały obszar pól uprawnych i tereny zadrzewione pozostawiono w strefie otwartej 6SO. Uwzględniono w strefie 39SR dopuszczenie w profilu dodatkowym teren zieleni urządzonej i teren zieleni naturalnej. Nie uwzględniono nowej lokalizacji dla elektrowni słonecznych, które nie są dopuszczone w projekcie planu ogólnego w obszarze Natura 2000-Ostoja Ińska. Dopuszczone są jedynie lokalizacje, które uzyskały już warunki zabudowy lub uzyskały pozytywną decyzję środowiskową.
2.	24.06.2026	U2	Starzyce, strefa 75SU	Uwzględniono	Podniesienie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dla strefy 75SU. Obecnie ustalono 30%, a dla nowych terenów pod usługi np. 32SU lub 74SU (tereny jeszcze niezainwestowane wskaźnik wynosi 50%). Wskaźnik powinien być podniesiony do 45-50%. Uwzględniono. Podniesiono wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej do 50%.
3.	25.06.2026	U3	Wszystkie działki objęte projektem planu ogólnego	Uwzględniono częściowo	Ustalenie dla wszystkich działek objętych planem, bez względu na strefę planistyczną, dla których przewidziano ograniczenia maksymalnej wysokości zabudowy, ogólnego postanowienia, że nie mają one zastosowania do infrastruktury technicznej, w szczególności lokalizacji inwestycji celu publicznego. Ograniczenie wysokości sieci telekomunikacyjnych, energetycznych, wodociągowych, kanalizacyjnych, drogowych, wszelkich wież, masztów czy słupów linii wysokiego napięcia masztów i wież telekomunikacyjnych do wysokości zabudowy kubaturowej uniemożliwia lokalizację infrastruktury. Uwzględniono częściowo. Dane planistyczne sporządzonego planu ogólnego wprowadzone są zgodnie z obowiązującymi przepisami. Z uwagi na ściśle określoną zasadę wprowadzania danych przestrzennych do systemu (w celu utworzenia pliku gml) nie ma możliwości wprowadzenia odrębnych, dodatkowych zapisów w planie ogólnym dotyczących infrastruktury technicznej. Parametry określone w planie ogólnym tj. wskaźnik intensywności zabudowy, powierzchnia zabudowy, wysokość i powierzchnia biologicznie czynna dotyczą wyłącznie zabudowy kubaturowej, budynków o różnych funkcjach. Parametry nie dotyczą obiektów infrastruktury technicznej, ponieważ są to urządzenia, a dla urządzeń plan ogólny nie ustala parametrów, co jest jednoznaczne, że plan ogólny nie ustala parametrów dla m. in. sieci telekomunikacyjnych, energetycznych, wodociągowych, kanalizacyjnych, drogowych oraz wszelkich wież, masztów czy słupów linii wysokiego napięcia. W związku z tym lokalizacja ww. urządzeń infrastruktury musi spełniać odrębne przepisy a nie parametry planu ogólnego, które dotyczą wyłącznie zabudowy kubaturowej.
4.	29.06.2026	U4	Wszystkie działki objęte projektem planu ogólnego	Uwzględniono częściowo	Ustalenie dla wszystkich działek objętych planem, bez względu na strefę planistyczną, dla których przewidziano ograniczenia maksymalnej wysokości zabudowy, ogólnego postanowienia, że nie mają one zastosowania do infrastruktury technicznej, w szczególności lokalizacji inwestycji celu publicznego. Ograniczenie wysokości sieci telekomunikacyjnych, energetycznych, wodociągowych, kanalizacyjnych, drogowych, wszelkich wież, masztów czy słupów linii wysokiego napięcia masztów i wież telekomunikacyjnych do wysokości zabudowy kubaturowej uniemożliwia lokalizację infrastruktury. Uwzględniono częściowo. Dane planistyczne sporządzonego planu ogólnego wprowadzone są zgodnie z obowiązującymi przepisami. Z uwagi na ściśle określoną zasadę wprowadzania danych przestrzennych do systemu (w celu utworzenia pliku gml) nie ma możliwości wprowadzenia odrębnych, dodatkowych zapisów w planie ogólnym dotyczących infrastruktury technicznej. Parametry określone w planie ogólnym tj. wskaźnik intensywności zabudowy, powierzchnia zabudowy, wysokość i powierzchnia biologicznie czynna dotyczą wyłącznie zabudowy kubaturowej, budynków o różnych funkcjach. Parametry nie dotyczą obiektów infrastruktury technicznej, ponieważ są to urządzenia, a dla urządzeń plan ogólny nie ustala parametrów, co jest jednoznaczne, że plan ogólny nie ustala parametrów dla m. in. sieci telekomunikacyjnych, energetycznych, wodociągowych, kanalizacyjnych, drogowych oraz wszelkich wież, masztów czy słupów linii wysokiego napięcia. W związku z tym lokalizacja ww. urządzeń infrastruktury musi spełniać odrębne przepisy a nie parametry planu ogólnego, które dotyczą wyłącznie zabudowy kubaturowej.
5.	29.06.2026	U5	Wszystkie działki objęte projektem planu ogólnego	Uwzględniono częściowo	Ustalenie dla wszystkich działek objętych planem, bez względu na strefę planistyczną, dla których przewidziano ograniczenia maksymalnej wysokości zabudowy, ogólnego postanowienia, że nie mają one zastosowania do infrastruktury technicznej, w szczególności lokalizacji inwestycji celu publicznego. Ograniczenie wysokości sieci telekomunikacyjnych, energetycznych, wodociągowych, kanalizacyjnych, drogowych, wszelkich wież, masztów czy słupów linii wysokiego napięcia masztów i wież telekomunikacyjnych do wysokości zabudowy kubaturowej uniemożliwia lokalizację infrastruktury. Uwzględniono częściowo. Dane planistyczne sporządzonego planu ogólnego wprowadzone są zgodnie z obowiązującymi przepisami. Z uwagi na ściśle określoną zasadę wprowadzania danych przestrzennych do systemu (w celu utworzenia pliku gml) nie ma możliwości wprowadzenia odrębnych, dodatkowych zapisów w planie ogólnym dotyczących infrastruktury technicznej. Parametry określone w planie ogólnym tj. wskaźnik intensywności zabudowy, powierzchnia zabudowy, wysokość i powierzchnia biologicznie czynna dotyczą wyłącznie zabudowy kubaturowej, budynków o różnych funkcjach. Parametry nie dotyczą obiektów infrastruktury technicznej, ponieważ są to urządzenia, a dla urządzeń plan ogólny nie ustala parametrów, co jest jednoznaczne, że plan ogólny nie ustala parametrów dla m. in. sieci telekomunikacyjnych, energetycznych, wodociągowych, kanalizacyjnych, drogowych oraz wszelkich wież, masztów czy słupów linii wysokiego napięcia. W związku z tym lokalizacja ww. urządzeń infrastruktury musi spełniać odrębne przepisy a nie parametry planu ogólnego, które dotyczą wyłącznie zabudowy kubaturowej.

Lp.	Data wpływu uwagi	Oznaczenie uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Propozycja rozpatrzenia uwagi przez Burmistrza Chociwła	Uzasadnienie
1	2	3	4	5	6
6.	29.06.2026	U6	Wszystkie działki objęte projektem planu ogólnego	Uwzględniono częściowo	Ustalenie dla wszystkich działek objętych planem, bez względu na strefę planistyczną, dla których przewidziano ograniczenia maksymalnej wysokości zabudowy, ogólnego postanowienia, że nie mają one zastosowania do infrastruktury technicznej, w szczególności lokalizacji inwestycji celu publicznego. Ograniczenie wysokości sieci telekomunikacyjnych, energetycznych, wodociągowych, kanalizacyjnych, drogowych, wszelkich wież, masztów czy słupów linii wysokiego napięcia masztów i wież telekomunikacyjnych do wysokości zabudowy kubaturowej uniemożliwia lokalizację infrastruktury. Uwzględniono częściowo. Dane planistyczne sporządzonego planu ogólnego wprowadzone są zgodnie z obowiązującymi przepisami. Z uwagi na ściśle określoną zasadę wprowadzania danych przestrzennych do systemu (w celu utworzenia pliku gml) nie ma możliwości wprowadzenie odrębnych, dodatkowych zapisów w planie ogólnym dotyczących infrastruktury technicznej. Parametry określone w planie ogólnym tj. wskaźnik intensywności zabudowy, powierzchnia zabudowy, wysokość i powierzchnia biologicznie czynna dotyczą wyłącznie zabudowy kubaturowej, budynków o różnych funkcjach. Parametry nie dotyczą obiektów infrastruktury technicznej, ponieważ są to urządzenia, a dla urządzeń plan ogólny nie ustala parametrów, co jest jednoznaczne, że plan ogólny nie ustala parametrów dla m. in. sieci telekomunikacyjnych, energetycznych, wodociągowych, kanalizacyjnych, drogowych oraz wszelkich wież, masztów czy słupów linii wysokiego napięcia. W związku z tym lokalizacja ww. urządzeń infrastruktury musi spełniać odrębne przepisy a nie parametry planu ogólnego, które dotyczą wyłącznie zabudowy kubaturowej
7.	29.06.2026	U7	Wszystkie działki objęte projektem planu ogólnego	Uwzględniono częściowo	Ustalenie dla wszystkich działek objętych planem, bez względu na strefę planistyczną, dla których przewidziano ograniczenia maksymalnej wysokości zabudowy, ogólnego postanowienia, że nie mają one zastosowania do infrastruktury technicznej, w szczególności lokalizacji inwestycji celu publicznego. Ograniczenie wysokości sieci telekomunikacyjnych, energetycznych, wodociągowych, kanalizacyjnych, drogowych, wszelkich wież, masztów czy słupów linii wysokiego napięcia masztów i wież telekomunikacyjnych do wysokości zabudowy kubaturowej uniemożliwia lokalizację infrastruktury. Uwzględniono częściowo. Dane planistyczne sporządzonego planu ogólnego wprowadzone są zgodnie z obowiązującymi przepisami. Z uwagi na ściśle określoną zasadę wprowadzania danych przestrzennych do systemu (w celu utworzenia pliku gml) nie ma możliwości wprowadzenie odrębnych, dodatkowych zapisów w planie ogólnym dotyczących infrastruktury technicznej. Parametry określone w planie ogólnym tj. wskaźnik intensywności zabudowy, powierzchnia zabudowy, wysokość i powierzchnia biologicznie czynna dotyczą wyłącznie zabudowy kubaturowej, budynków o różnych funkcjach. Parametry nie dotyczą obiektów infrastruktury technicznej, ponieważ są to urządzenia, a dla urządzeń plan ogólny nie ustala parametrów, co jest jednoznaczne, że plan ogólny nie ustala parametrów dla m. in. sieci telekomunikacyjnych, energetycznych, wodociągowych, kanalizacyjnych, drogowych oraz wszelkich wież, masztów czy słupów linii wysokiego napięcia. W związku z tym lokalizacja ww. urządzeń infrastruktury musi spełniać odrębne przepisy a nie parametry planu ogólnego, które dotyczą wyłącznie zabudowy kubaturowej.
8.	29.06.2026	U8	Wszystkie działki objęte projektem planu ogólnego	Uwzględniono częściowo	Ustalenie dla wszystkich działek objętych planem, bez względu na strefę planistyczną, dla których przewidziano ograniczenia maksymalnej wysokości zabudowy, ogólnego postanowienia, że nie mają one zastosowania do infrastruktury technicznej, w szczególności lokalizacji inwestycji celu publicznego. Ograniczenie wysokości sieci telekomunikacyjnych, energetycznych, wodociągowych, kanalizacyjnych, drogowych, wszelkich wież, masztów czy słupów linii wysokiego napięcia masztów i wież telekomunikacyjnych do wysokości zabudowy kubaturowej uniemożliwia lokalizację infrastruktury. Uwzględniono częściowo. Dane planistyczne sporządzonego planu ogólnego wprowadzone są zgodnie z obowiązującymi przepisami. Z uwagi na ściśle określoną zasadę wprowadzania danych przestrzennych do systemu (w celu utworzenia pliku gml) nie ma możliwości wprowadzenie odrębnych, dodatkowych zapisów w planie ogólnym dotyczących infrastruktury technicznej. Parametry określone w planie ogólnym tj. wskaźnik intensywności zabudowy, powierzchnia zabudowy, wysokość i powierzchnia biologicznie czynna dotyczą wyłącznie zabudowy kubaturowej, budynków o różnych funkcjach. Parametry nie dotyczą obiektów infrastruktury technicznej, ponieważ są to urządzenia, a dla urządzeń plan ogólny nie ustala parametrów, co jest jednoznaczne, że plan ogólny nie ustala parametrów dla m. in. sieci telekomunikacyjnych, energetycznych, wodociągowych, kanalizacyjnych, drogowych oraz wszelkich wież, masztów czy słupów linii wysokiego napięcia. W związku z tym lokalizacja ww. urządzeń infrastruktury musi spełniać odrębne przepisy a nie parametry planu ogólnego, które dotyczą wyłącznie zabudowy kubaturowej.
9.	29.06.2026	U9	Dz. 347/1 i 347/2 obręb Miasto Chociwel 1, strefa 91SZ	Uwzględniono	Dotyczy objęcia obszarem uzupełnienia zabudowy obu działek i wyznaczenie budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego z dopuszczeniem usług. Uwzględniono. Wyznaczono obszar uzupełnienia zabudowy, działki wyłączono ze strefy 91SZ i włączono do strefy 147SJ. Położenie działek w centrum miasta pozwala na wprowadzenie uzupełnienia zabudowy w centrum miasta Chociwel i wykorzystanie istniejącej infrastruktury technicznej.
10.	01.07.2026	U10	Dz. nr 227/5, 1193, 1194/1 obręb Karkowo, strefa 6SO	Nie uwzględniono	Wnoszę o wyznaczenie strefy gospodarczej dopuszczającej budowę magazynu energii lub innej strefy planistycznej, która w profilu funkcjonalnym uwzględni teren pod magazyny energii powyżej 5000m2 na obszarze wymienionych działek. Nie uwzględniono. Działki znajdują się w strefie otwartej 6SO - teren rolnictwa z zakazem zabudowy, gdzie dopuszcza się w profilu podstawowym teren infrastruktury technicznej, w związku z tym w przypadku istniejących elektrowni słonecznych lokalizacja magazynów energii na potrzeby elektrowni istniejących lub posiadających warunki zabudowy będzie możliwa. Nie ma możliwości wskazania nowych stref gospodarczych wyłącznie na potrzeby lokalizacji magazynów energii.
11.	02.07.2026	U11	Dz. nr 293/2, 209/3, 209/4 1188, 1187 obręb Karkowo, strefa 6SO	Uwzględniono częściowo	Uwzględnienie na terenie działek, w strefach planistycznych dopuszczenie realizacji odnawialnych źródeł energii o dowolnej mocy (elektrownie fotowoltaiczne) oraz magazynów energii (niezależnych lub powiązanych z instalacjami OZE). Najwłaściwszymi strefami są strefy: SU (strefa usługowa), SH (strefa handlu wielkopowierzchniowego), SR (strefa produkcji rolniczej), SO (strefa otwarta), w których w profilu dodatkowym występuje teren elektrowni słonecznych. Dla magazynów energii strefami właściwymi są: strefa SU i SH. Uwzględniono częściowo. Strefa 6SO – teren rolnictwa z zakazem zabudowy dopuszcza w profilu podstawowym teren infrastruktury technicznej, w związku z tym w przypadku istniejących elektrowni słonecznych lokalizacja magazynów energii na potrzeby elektrowni istniejących lub posiadających warunki zabudowy będzie możliwa. Nie ma możliwości wskazania nowych stref SH, SU, SR itd. w terenach otwartych wyłącznie na potrzeby lokalizacji magazynów energii. Uwzględniono na działce 1188 i 1187 obręb Karkowo - strefa 74SO, gdzie dopuszczona jest lokalizacja elektrowni słonecznych oraz magazynów energii na jej potrzeby.

Lp.	Data wpływu uwagi	Oznaczenie uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Propozycja rozpatrzenia uwagi przez Burmistrza Chociwla	Uzasadnienie
1	2	3	4	5	6
12.	07.07.2026	U12	Dz. nr 1161 obręb Karkowo, strefa 6SO	Nie uwzględniono	Uwaga dotycząca wyznaczenia dla działki nr 1161 obr. Karkowo strefy planistycznej umożliwiającej realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz włączenia jej do obszaru uzupełnienia zabudowy. Działka posiada decyzję o warunkach zabudowy dla 11 domów jednorodzinnych. W uzasadnieniu gmina wskazała, że skonsumowała 98,32% limitu rozszerzenia OUZ. Stan ten bezpośrednio wynika z wliczenia chłonności mojej decyzji WZ (11 budynków) do bilansu zapotrzebowania gminy, co zablokowało wskaźniki rozwoju dla innych podmiotów. Odmowa przeniesienia tych ustaleń na załącznik graficzny (brak strefy mieszkaniowej i OUZ dla działki 1161) stanowi rażące naruszenie prawa: - ochrona praw słusznie nabytych, wykorzystanie inwestycji do statystyk chłonności gminy, - wewnętrzna sprzeczność aktu: dokument jest wewnętrznie sprzeczny – w części analityczno-bilansowej działka traktowana jest jako budowlana (konsumuje limit), a w części graficznej jako niebudowlana, - odpowiedzialność odszkodowawcza: świadome blokowanie potencjału działki potwierdzonego decyzją WZ. Nie uwzględniono. Strefy wielofunkcyjne zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej SJ w planie ogólnym wynikają z bilansu zapotrzebowania na nową zabudowę w gminie. OUZ powstał w oparciu o stan istniejący, obszary już zabudowane zabudową mieszkaniową oraz budynkami wskazanymi zgodnie z przepisami prawa. Bilans obejmuje limitowane obszary uzupełnienia zabudowy, a także tereny mieszkaniowe niezabudowane wskazane w planach miejscowych. Do bilansu nie wliczano terenów na gruntach rolnych, dla których zostały wydane warunki zabudowy (chyba, że mieściły się „wewnątrz” wyznaczonej strefy OUZ). Warunki zabudowy zostały wydane na podstawie odrębnych przepisów i nie są powiązane w żaden sposób z bilansem zapotrzebowania na nową zabudowę, obliczonym do planu ogólnego. Działka nr 1161 nie była brana pod uwagę, ponieważ gruntów ornych i łąk (RIVa, RIVb, RV, ŁIV) nie bilansuje się do zabudowy mieszkaniowej. Działka nr 1160 nie znalazła się w strefie OUZ, pomiędzy ul. Ogrodową a jeziorem nie występuje zabudowa mieszkaniowa, w związku z tym brak jest podstaw do wyznaczenia OUZ. Przyjęty sposób wyznaczenia stref zabudowy wynika z rygorystycznej regulacji prawnej. Działka posiada decyzję o warunkach zabudowy, prawomocną i bezterminową i ustalenia planu ogólnego, w tym sprzeczność funkcji terenu nie powodują jej wygaśnięcia. Zabudowa na terenie może być realizowana na podstawie decyzji WZ bez względu na ustalenia planu ogólnego, który nie blokuje możliwości inwestycyjnych zgodnych z decyzją WZ. Obecnie działka jest terenem ornym i w planie ogólnym została włączona do strefy 6SO – strefy otwartej, ponieważ nie było podstaw wyznaczenia OUZ. Przeznaczenie działki w planie ogólnym, niezgodnie z wydanymi warunkami zabudowy nie powoduje roszczeń odszkodowawczych.
13.	07.07.2026	U13	Dz. nr 1180/9 obręb Karkowo, strefa 105SJ	Uwzględniono	Uwaga o ostateczne utrzymanie strefy SJ na terenie działki. Uwzględniono. Strefę planistyczną 105SJ utrzymano na działce nr 1180/9 wraz z parametrami zabudowy.
14.	07.07.2026	U14	Dz. nr 1180/1 obręb Karkowo, strefa 80SN i 105SJ	Nie uwzględniono	Uwaga dotycząca skorygowania granicy OUZ i 105SJ i rozszerzenie o obszar działki nr 1180/1 w taki sposób, aby objęły całą działkę na całej długości i szerokości 7m, zgodnie z faktyczną i zatwierdzoną funkcją komunikacyjną. W przypadku nieuwzględnienia alternatywnie wprowadzeni do ustaleń ogólnych (karty terenu) dla strefy zieleni i rekreacji (80SN) zapisu dopuszczającego realizację dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdných, infrastruktury technicznej (mediów), utwardzania nawierzchni oraz oświetlenia drogowego dla obsługi przyległych działek budowlanych (w tym dz. nr 1180/2 do 1180/12). Nie uwzględniono. Działka 1180/1 wydzielona została na potrzeby komunikacyjne. Jest to działka rolna RIVa, RIVb, RV. Fragment działki od strony wschodniej objęty został strefą SJ i obszarem uzupełnienia zabudowy, jednakże z uwagi na limit OUZ nie było możliwości objęcia całej działki. OUZ jest limitowanym obszarem wskazanym do zabudowy i wykorzystywanie go do rozszerzenia o pasy drogowe nie jest zasadne. Ponadto każda strefa planistyczna w planie ogólnym pozwala na lokalizację terenów komunikacji, w tym dróg dojazdowych, w związku z tym planowana do urządzenia w przyszłości droga będzie mogła być zrealizowana.
15.	09.07.2026	U15	Dz. nr 392 obręb Miasto Chociwel 1, strefa 49SJ i 102SN	Uwzględniono	Uwaga dotycząca rozszerzenia obszaru uzupełnienia zabudowy na terenie dz. nr 392 obr. Chociwel 1 i rozszerzenie strefy 49SJ w jak największej części i zmniejszenie strefy 102SN. Uwzględniono. Rozszerzono częściowo strefę uzupełnienia zabudowy i skorygowano granice stref 102SN i 49SJ. Położenie działki w centrum miasta przy głównej ulicy pozwala na wprowadzenie zabudowy uzupełniającej pierzeję wzdłuż ul. H. Dąbrowskiego.
16.	10.07.2026	U16	Dz. nr 50/6, 50/7, 50/8, 50/9 obręb Bobrowniki, strefa 78SO	Uwzględniono częściowo	Uwaga dotyczy poszerzenia strefy zabudowy jednorodzinnej o wskazane działki. Uwzględniono częściowo. Uwzględniono strefę SJ i OUZ na działce nr 50/6 przy drodze, na pozostałych działkach nie ustalono strefy SJ z uwagi na limity zapotrzebowania na nową zabudowę.
17.	14.07.2026	U17	Dz. nr 315/12 obręb Bród, strefa 39SO	Uwzględniono częściowo	Uwaga dotyczy ustalenia strefy otwartej SO z profilem dodatkowym teren elektrowni słonecznej. Uwzględniono częściowo. Strefa 39SO obejmuje część wskazanego terenu na elektrownie słoneczne, zgodnie z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach. Zgodnie z uzgodnieniem z Regionalną Dyrekcją Ochrony Środowiska, w planie ogólnym dopuszczone zostały wyłącznie elektrownie słoneczne posiadające warunki zabudowy oraz pozytywne decyzje o środowiskowych uwarunkowaniach, tym samym nie ma możliwości wprowadzenia dodatkowych, nowych terenów elektrowni słonecznych.
18.	13.07.2026	U18	Cz. dz. nr 209/3 i 209/4 obręb Karkowo, strefa 39SR	Uwzględniono częściowo	Uwaga dotyczy wydzielenia części wskazanych działek o pow. ok. 6,4 ha i przeznaczenia na SR – strefę produkcji rolniczej i dodatkowo teren elektrowni słonecznych. Uwzględniono częściowo. Wyznaczono strefę 39SR na wskazanym terenie, nie uwzględniono wprowadzenia w profilu dodatkowym terenów elektrowni słonecznej. Zgodnie z uzgodnieniem z Regionalną Dyrekcją Ochrony Środowiska, w planie ogólnym dopuszczone zostały wyłącznie elektrownie słoneczne posiadające warunki zabudowy oraz pozytywne decyzje o środowiskowych uwarunkowaniach, tym samym nie ma możliwości wprowadzenia dodatkowych, nowych 43/9 terenów elektrowni słonecznych. Będzie jednak możliwość lokalizacji mikroinstalacji fotowoltaicznych na potrzeby prowadzonej działalności.
19.	13.07.2026	U19	Dz. nr 1243/9 obręb Karkowo, strefa 79SN	Uwzględniono częściowo	Uwaga dotyczy objęcia działki obszarem uzupełnienia zabudowy i strefą 105SJ Uwzględniono częściowo. Uwzględniono częściowo, objęto fragment działki obszarem uzupełnienia zabudowy i częściowo strefą 105SJ.

Lp.	Data wpływu uwagi	Oznaczenie uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Propozycja rozpatrzenia uwagi przez Burmistrza Chociwła	Uzasadnienie
1	2	3	4	5	6
20.	15.07.2026	U20	Dz. nr 247 obręb Karkowo, strefa 6SO	Nie uwzględniono	Uwaga dotycząca objęcia całej działki strefą wielofunkcyjną z zabudową zagrodową SZ i zlikwidowanie strefy SO. Planowane jest utworzenie gospodarstwa rolnego z siedliskiem zagrodowym i zapleczem produkcji rolnej. Działka graniczy z droga gminną. Strefa SO trwale wyłącza zabudowę zagrodową, nie została objęta obszarem uzupełnienia zabudowy. Parametry zabudowy: max. pow. zabudowy 30%, maksymalna wysokość zabudowy 12m, minimalna pow. biologicznie czynna -40%. Nie uwzględniono. Działka znajduje się poza obszarem uzupełnienia zabudowy. Nie ma możliwości wprowadzenia strefy OUZ i strefy SZ zabudowy zagrodowej, ponieważ teren nie spełnia wymagań określonych w przepisach. Strefy z zabudową mieszkaniową, w tym strefy zabudowy zagrodowej SZ są wyznaczane w ściśle określony sposób zgodny z obowiązującymi przepisami.
21.	14.07.2026	U21*	Dz. nr 248, 249/2, 249/3 obręb Karkowo, strefa 6SO	Nie uwzględniono	Kwestionuję włączenie działek do strefy otwartej SO. Wnoszę o objęcie działki nr 248 – strefą SZ, dz. 249/2 – strefą usługową SU, 249/3 – strefą produkcji rolniczej SR. Działki tworzą kompleks obsługiwany z drogi gminnej. Parametry zabudowy: pow. zabudowy – 30%, wysokość 12m, minimalny udział pow. biologicznie czynnej – 40%. Nie uwzględniono. Działki znajdują się pomiędzy drogą a rzeką Okrą i obszarem szczególnego zagrożenia powodzią, obszarem, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% - raz na 10 lat. Działka 249/3 znajduje się bezpośrednio w obszarze zagrożenia powodziowego, gdzie nie ma możliwości inwestycji. Dz. 249/2 objęta jest w strefą 6SO chronioną przez zabudowę i obejmuje tereny rolne. Natomiast dz. 248 znajduje się poza obszarem uzupełnienia zabudowy wyznaczanym w ściśle określony sposób zgodnie z przepisami, w związku z tym nie ma możliwości wyznaczenia OUZ i wprowadzenia strefy SZ - zabudowy zagrodowej, ponieważ tereny z zabudową mieszkaniową mogą być wskazane wyłącznie w strefie OUZ.
22.	14.07.2026	U22	Dz. nr 58/4 obręb Starzyce, strefa 6SO	Nie uwzględniono	Objęcie całej działki strefą gospodarczą SP. Nie uwzględniono. Nie uwzględniono wprowadzenia dodatkowego obszaru strefy gospodarczej SP w bezpośrednim sąsiedztwie powstającej zabudowy jednorodzinnej w rejonie ulicy Pogodnej.
23.	15.07.2026	U23	dz. nr 1027 obręb Karkowo, strefa 6SO	Nie uwzględniono	Działka znajduje się w strefie SO. Uwaga o ustalenie strefy usługowej SU. Działka posiada dostęp do drogi publicznej. Parametry zabudowy: max. pow. zabudowy 40%, wysokość zabudowy 12m, pow. biologicznie czynna 30%. Nie uwzględniono. Obszar na którym znajduje się działka objęty jest strefą otwartą 6SO z zakazem zabudowy, w związku z tym nie ma możliwości wprowadzania kolejnych terenów SU w sposób rozproszony na terenie gminy.
24.	14.07.2026	U24	Cz. dz. nr 14/9 obręb Sątysz, strefa 27SO	Nie uwzględniono	Przeznaczenie działek na zabudowę rekreacyjną. Nie uwzględniono. Charakter obszaru Sątysz chroniony jest w Audycie Krajobrazowym woj. Zachodniopomorskiego i znajduje się w krajobrazie priorytetowym o charakterze rolniczym oraz znajduje się w granicach Ińskiego Parku Krajobrazowego. Brak możliwości zmiany przeznaczenia chronionego prawnie obszaru parku krajobrazowego.
25.	14.07.2026	U25	Cz. dz. nr 14/9 obręb Sątysz, strefa 27SO	Nie uwzględniono	Przeznaczenie działek na zabudowę zagrodową. Nie uwzględniono. Charakter obszaru Sątysz chroniony jest w Audycie Krajobrazowym woj. Zachodniopomorskiego i znajduje się w krajobrazie priorytetowym o charakterze rolniczym oraz znajduje się w granicach Ińskiego Parku Krajobrazowego. Brak możliwości zmiany przeznaczenia chronionego prawnie obszaru parku krajobrazowego. Ponadto brak obszaru uzupełnienia zabudowy do wyznaczenia strefy z zabudową zagrodową.
26.	14.07.2026	U26	Dz. nr 13/4 obręb Kamienny Most, strefa 27SO	Nie uwzględniono	Przeznaczenie działek na zabudowę rekreacyjną. Nie uwzględniono. Działka jest działką zalesioną, leśna – Ls, na której może być prowadzona gospodarka leśna zgodnie z obowiązującymi przepisami.
27.	14.07.2026	U27	Cz. dz. nr 14/8 obręb Sątysz, strefa 27SO	Nie uwzględniono	Przeznaczenie działki na zabudowę rekreacyjną. Nie uwzględniono. Charakter obszaru. Sątysz chroniony jest w Audycie Krajobrazowym woj. Zachodniopomorskiego i znajduje się w krajobrazie priorytetowym o charakterze rolniczym oraz znajduje się w granicach Ińskiego Parku Krajobrazowego. Brak możliwości zmiany przeznaczenia chronionego prawnie obszaru parku krajobrazowego.
28.	14.07.2026	U28	Cz. dz. nr 3/4 obręb Sątysz, strefa 68SO	Nie uwzględniono	Przeznaczenie działki na zabudowę jednorodzinną zagrodową. Nie uwzględniono. Działka znajduje się w obszarze zabytkowego parku dworskiego wpisanego do rejestru zabytków pod nr A-1535. Teren objęty jest ochroną konserwatorską, polegającą na zachowaniu charakteru parku dworskiego. Nie ma możliwości wprowadzenia innych funkcji.

Załączniki:
- uwagi wymienione w wykazie.

BURMISTRZ CHOCIWŁA

Stanisław Szymczak

(podpis Burmistrza gminy Chociwól)