

419

Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

URZĄD MIEJSKI
w Chociwlu
2026-07-13
Lp. 6132/2026
Ref.

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: BURMISTRZ CHOCIWLA

2. RODZAJ PISMA¹⁾

- ☐ 2.1. wniosek do projektu aktu ☒ 2.2. uwaga do konsultowanego projektu aktu²⁾
☐ 2.3. wniosek o zmianę aktu³⁾ ☐ 2.4. wniosek o sporządzenie aktu³⁾

3. RODZAJ AKTU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO¹⁾

- ☒ 3.1. plan ogólny gminy
☐ 3.2. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowany plan inwestycyjny lub miejscowy plan rewitalizacji
☐ 3.3. uchwała ustalająca zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane
☐ 3.4. audyt krajobrazowy
☐ 3.5. plan zagospodarowania przestrzennego województwa

4. DANE SKŁADAJĄCEGO PISMO⁴⁾

Imię i nazwisko lub nazwa:

Kraj: POLSKA Województwo:

Powiat: Gmina:

Ulica: Nr lokalu:

Miejscowość: Kod pocztowy:

E-mail (w przypadku, gdy składający pismo posiada adres e-mail): -

Nr tel. (nieobowiązkowo): -

Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych⁵⁾: -

4.1. Czy składający pismo jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości objętej wnioskiem lub uwagą?

☒ tak ☐ nie

5. ADRES DO KORESPONDENCJI SKŁADAJĄCEGO PISMO⁴⁾

(Nieobowiązkowo)

Kraj: Województwo:

Powiat: Gmina:

Ulica: Nr domu: Nr lokalu:

Miejscowość: Kod pocztowy:

6. DANE PEŁNOMOCNIKA⁴⁾

(Nieobowiązkowo)

☐ pełnomocnik ☐ pełnomocnik do doręczeń

Imię i nazwisko:

Kraj: Województwo:

Powiat: Gmina:

Ulica: Nr domu: Nr lokalu:

Miejscowość: Kod pocztowy:

E-mail (w przypadku gdy pełnomocnik posiada adres e-mail):

Nr tel. (nieobowiązkowo):

Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych⁵⁾:

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść⁶⁾

Wnoszę o zmianę ustaleń projektu Planu Ogólnego Gminy Chociwel dotyczących działki nr 321402_5.0006.1243/9 zgodnie z treścią Załącznika nr 1.

7.2. (Nieobowiązkowo) W przypadku wypełnienia, należy uzupełnić każdą z kolumn tabeli.

Szczegółowe informacje dotyczące treści pisma w odniesieniu do działek ewidencyjnych:

Lp.	7.2.1. Nazwa aktu planowania przestrzennego	7.2.2. Identyfikator działki lub działek ewidencyjnych	7.2.3. Czy teren objęty pismem obejmuje całość działki lub działek ewidencyjnych ⁷⁾	7.2.4. Treść ⁶⁾
1	Plan ogólny Gminy Chociwel	321402_5.0006.1243/9	☒ tak ☐ nie	Wnoszę o objęcie całej działki nr 321402_5.0006.1243/9 obszarem uzupełnienia zabudowy 49OUZ oraz o zmianę przypisania tej działki z projektowanej strefy 79SN – Strefa Zieleni i Rekreacji (SN) do strefy 105SJ – Strefa Wielofunkcyjna z Zabudową Mieszkaniową Jednorodziną (SJ), dopuszczającej realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Szczegółowe uzasadnienie wniosku przedstawiono w Załączniku nr 1

7.3. (Nieobowiązkowo) W przypadku wypełnienia, należy uzupełnić każdą z kolumn tabeli.

Szczegółowe informacje dotyczące działek ewidencyjnych oraz niektórych parametrów – w przypadku zaznaczenia w pkt 2: wniosku do projektu aktu (pkt 2.1), uwagi do konsultowanego projektu aktu (pkt 2.2) lub wniosku o zmianę aktu (pkt 2.3) oraz w pkt 3: planu ogólnego gminy (pkt 3.1) lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowanego planu inwestycyjnego lub miejscowego planu rewitalizacji (pkt 3.2):

Lp.	7.3.1. Nazwa planu ogólnego gminy lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	7.3.2. Identyfikator działki lub działek ewidencyjnych	7.3.3. Czy teren objęty pismem obejmuje całość działki lub działek ewidencyjnych ⁷⁾	7.3.4. Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu (albo symbol lub symbole klasy przeznaczenia terenu) ⁸⁾	7.3.5. Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	7.3.6. Maksymalna wysokość zabudowy [m]	7.3.7. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1	Plan ogólny Gminy Chociwel	321402_5.0006.1243/9	☒ tak ☐ nie	105SJ – Strefa Wielofunkcyjna z Zabudową Mieszkaniową Jednorodziną (SJ)	10	7	45

8. OŚWIADCZENIE W SPRAWIE KORESPONDENCJI ELEKTRONICZNEJ

☐ Wyrażam zgodę ☒ Nie wyrażam zgody

na doręczanie korespondencji w niniejszej sprawie za pomocą środków komunikacji elektronicznej w rozumieniu art. 2 pkt 5 ustawy z dnia 18 lipca 2002 r. o świadczeniu usług drogą elektroniczną (Dz. U. z 2020 r. poz. 344).

9. ZAŁĄCZNIKI

- ☐ Pełnomocnictwo do reprezentowania składającego pismo lub pełnomocnictwo do doręczeń (zgodnie z ustawą z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2023 r. poz. 2111)) – jeżeli składający pismo działa przez pełnomocnika.
- ☐ Potwierdzenie uiszczenia opłaty skarbowej od pełnomocnictwa – jeżeli obowiązek uiszczenia takiej opłaty wynika z ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej.
- ☐ (Nieobowiązkowo). Określenie granic terenu w formie graficznej w przypadku wskazania terenu objętego pismem jako części działki ewidencyjnej lub działek ewidencyjnych.
- ☒ (Nieobowiązkowo). Inne załączniki – w przypadku zaznaczenia pola należy podać nazwy załączników.⁹⁾

ZAŁĄCZNIK NR 1

10. PODPIS SKŁADAJĄCEGO PISMO (PEŁNOMOCNIKA) I DATA PODPISU

Podpis powinien być czytelny. Podpis i data podpisu umieszcza się w przypadku składania pisma w postaci papierowej.

Podpis:

Data: 13.07.2026 r.

¹⁾ Można zaznaczyć więcej niż jedno pole. W ramach jednego pisma można wybrać tylko te akty, w przypadku których pismo będzie wysyłane do tego samego organu wskazanego w pkt 1. W przypadku gdy treść wniosku lub uwagi związana jest z dokumentem powiązanym z aktem planowania przestrzennego (np. sporządzanej w toku procedowania aktu, w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, prognozy oddziaływania na środowisko), należy w pkt 3 wybrać rodzaj aktu planowania przestrzennego, którego ten dokument dotyczy, po czym wprowadzić treść wniosku lub uwagi w pkt 7.1 lub 7.2.

²⁾ Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa.

³⁾ Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa i audytu krajobrazowego.

⁴⁾ W pkt 4 należy podać adres zamieszkania albo siedziby składającego pismo. W przypadku wypełnienia pkt 5 podaje się adres do korespondencji składającego pismo, jeżeli jest inny niż adres podany w pkt 4. W przypadku wypełnienia pkt 6 podaje się adres zamieszkania albo siedziby pełnomocnika. W przypadku większej liczby składających pismo lub pełnomocników dane kolejnych składających pismo lub pełnomocników dodaje się w formularzu albo zamieszcza na osobnych stronach i dołącza do formularza.

⁵⁾ Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych wskazuje się w przypadku wyrażenia zgody na doręczanie korespondencji za pomocą środków komunikacji elektronicznej, z zastrzeżeniem przypadków, w których organ, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 18 listopada 2020 r. o doręczeniach elektronicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 285, z późn. zm.), ma obowiązek doręczenia korespondencji na adres do doręczeń elektronicznych.

⁶⁾ Maksymalna liczba znaków w pkt 7.1. wynosi 1000, natomiast w przypadku pkt 7.2.4. wartość ta odnosi się do pojedynczego wiersza. W przypadku potrzeby dodatkowego uzasadnienia, które wykracza poza wskazany limit znaków, uzasadnienie zamieszcza się na osobnych stronach i dołącza do formularza. W przypadku większej liczby wierszy w pkt 7.2.4. kolejne wiersze dodaje się w formularzu albo zamieszcza na osobnych stronach i dołącza do formularza.

⁷⁾ W przypadku zaznaczenia pola „nie” (wskazania terenu objętego pismem jako części działki ewidencyjnej lub działek ewidencyjnych) można dodać załącznik z określeniem granic terenu w formie graficznej.

⁸⁾ Podaje się nazwę lub symbol klasy przeznaczenia terenu zgodnie ze standardami określonymi w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art. 16 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.).

⁹⁾ W przypadku dołączenia do pisma załączników zawierających dane osobowe, inne niż wymienione w pkt 4, 5 i 6, załączniki te należy zanonimizować, tj. ukryć dane osobowe.

Burmistrz Chociwła
ul. Armii Krajowej 52
73-120 Chociwiel

Dotyczy: działki ewidencyjnej nr 1243/9, obręb 0006

Wnoszę o uwzględnienie niniejszej uwagi oraz zmianę projektu Planu Ogólnego Gminy Chociwiel poprzez objęcie działki ewidencyjnej nr 1243/9, obręb 0006, obszarem uzupełnienia zabudowy (49OUZ) oraz zmianę przypisania tej działki z projektowanej strefy 79SN – Strefa Zieleni i Rekreacji (SN) do strefy 105SJ – Strefa Wielofunkcyjna z Zabudową Mieszkaniową Jednorodziną (SJ), umożliwiającą realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z ustaleniami wynikającymi z ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy nr 45/2023 z dnia 24.08.2023.

Dla przedmiotowej nieruchomości została wydana ostateczna decyzja o warunkach zabudowy nr 45/2023 z dnia 24.08.2023, ustalająca możliwość realizacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego. Decyzja ta pozostaje w obrocie prawnym i stanowi ostateczne oraz obowiązujące rozstrzygnięcie administracyjne określające sposób zagospodarowania przedmiotowej nieruchomości.

W oparciu o wydaną decyzję o warunkach zabudowy podjęłam dalsze działania zmierzające do realizacji inwestycji. Uzyskałam warunki przyłączenia do sieci elektroenergetycznej oraz wodociągowej. Wykonane zostało również uzbrojenie działki – na nieruchomości znajduje się studnia wodomierzowa stanowiąca zakończenie przyłącza wodociągowego, natomiast w granicy działki wykonano złącze kablowo-pomiarowe umożliwiające przyłączenie do sieci elektroenergetycznej. Powyższe potwierdza, że proces inwestycyjny został faktycznie rozpoczęty, a na przygotowanie inwestycji poniesione zostały wymierne nakłady finansowe.

Pomimo powyższego projekt Planu Ogólnego przypisuje działkę nr 1243/9 do strefy 79SN – Strefa Zieleni i Rekreacji (SN), która nie przewiduje możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Tym samym projektowane ustalenia pozostają w sprzeczności z obowiązującą decyzją o warunkach zabudowy oraz prowadzą do całkowitego wyeliminowania możliwości realizacji funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, której dopuszczalność została wcześniej potwierdzona przez właściwy organ administracji.

Na szczególną uwagę zasługuje fakt, że rozbieżność pomiędzy decyzją o warunkach zabudowy a projektem planu nie dotyczy parametrów zagospodarowania terenu. Zarówno decyzja o warunkach zabudowy, jak i projekt planu przewidują maksymalny udział powierzchni zabudowy na poziomie 10%. Projekt planu dopuszcza ponadto większą wysokość zabudowy (9 m) niż określona w decyzji o warunkach zabudowy (7 m). Jedyną istotną różnicą jest zwiększenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej z 45% do 60%.

Powyższe prowadzi do wniosku, że zasadniczym skutkiem projektowanych ustaleń nie jest ograniczenie intensywności zabudowy, lecz całkowite wyeliminowanie funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej. Projekt Planu Ogólnego nie przedstawia przekonującego uzasadnienia dla takiego rozwiązania, mimo że dopuszcza realizację zabudowy o bardzo

zbliżonych parametrach, eliminując jedynie możliwość realizacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego.

Nie wnoszę o zmianę przeznaczenia terenów dotychczas niezurbanizowanych ani o zwiększenie intensywności zabudowy przewidzianej w projekcie planu. Wniosek zmierza wyłącznie do zachowania możliwości realizacji inwestycji, która została już dopuszczona ostateczną decyzją o warunkach zabudowy i dla której rozpoczęto proces inwestycyjny.

Przedmiotowa działka położona jest w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkaniowej. Co istotne, projekt Planu Ogólnego obejmuje obszarem uzupełnienia zabudowy fragment działki bezpośrednio sąsiadującej z działką nr 1243/9, co potwierdza, że w bezpośrednim otoczeniu przedmiotowej nieruchomości dostrzeżono możliwość kontynuacji procesu zabudowy. Pominięcie działki nr 1243/9 przy wyznaczaniu obszaru uzupełnienia zabudowy, pomimo wydanej ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy oraz rozpoczętego procesu inwestycyjnego, prowadzi do nieuzasadnionej niespójności przestrzennej. W rezultacie granica obszaru uzupełnienia zabudowy została poprowadzona w sposób wyłączający przedmiotową nieruchomość, mimo że posiada ona obowiązującą decyzję o warunkach zabudowy oraz znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy.

Uwzględnienie działki nr 1243/9 w obszarze uzupełnienia zabudowy oraz przypisanie jej do strefy 105SJ nie powodowałoby rozszerzenia terenów przeznaczonych pod zabudowę na obszary dotychczas niezurbanizowane. Stanowiłoby natomiast dostosowanie ustaleń projektu Planu Ogólnego do istniejącego stanu prawnego i faktycznego oraz zapewniłoby spójność pomiędzy wydaną ostateczną decyzją o warunkach zabudowy, faktycznie rozpoczętym procesem inwestycyjnym oraz ustaleniami planistycznymi.

Jednocześnie z uzasadnienia projektu Planu Ogólnego wynika, że przy wyznaczaniu stref planistycznych uwzględniano istniejące uwarunkowania przestrzenne, stan zagospodarowania terenu, wydane decyzje o warunkach zabudowy oraz potrzeby rozwojowe gminy. W uzasadnieniu wskazano również, że obszary uzupełnienia zabudowy zostały wyznaczone w celu zapewnienia możliwości kontynuacji rozwoju istniejącej zabudowy zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W mojej ocenie okoliczności dotyczące przedmiotowej nieruchomości w pełni odpowiadają tym założeniom. Dla działki została wydana ostateczna decyzja o warunkach zabudowy, rozpoczęto proces inwestycyjny, wykonano uzbrojenie terenu oraz poniesiono znaczące nakłady finansowe. Pomimo tego działka nie została objęta obszarem uzupełnienia zabudowy ani przypisana do strefy umożliwiającej realizację funkcji mieszkaniowej. Uzasadnienie projektu planu nie wskazuje przy tym indywidualnych przesłanek uzasadniających takie rozstrzygnięcie. Nie sposób zatem zweryfikować, jakie względy planistyczne przemawiały za pozostawieniem przedmiotowej działki poza obszarem uzupełnienia zabudowy oraz poza strefą dopuszczającą funkcję mieszkaniową.

Projekt planu powinien zachowywać spójność pomiędzy częścią analityczną a przyjętymi ustaleniami planistycznymi. Skoro wydane decyzje o warunkach zabudowy zostały uwzględnione jako element stanu istniejącego oraz analiz planistycznych, powinny znaleźć odzwierciedlenie również w ustaleniach planu poprzez wyznaczenie odpowiedniej strefy planistycznej. W przeciwnym razie uwzględnienie wydanych decyzji o warunkach zabudowy wyłącznie na etapie analiz, bez przełożenia ich na ustalenia planu, prowadziłoby do wewnętrznej niespójności przyjętych rozwiązań planistycznych.

Pozostawienie projektowanego przeznaczenia działki stwarza realne ryzyko, że przyszły miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie będzie dopuszczał realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W konsekwencji mogą zostać pozbawiona możliwości wykorzystania ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy, pomimo poniesienia nakładów finansowych na przygotowanie inwestycji. Przyjęcie projektu w obecnym kształcie prowadziłoby do pozbawienia praktycznej wartości poniesionych nakładów oraz podjętych działań inwestycyjnych, zrealizowanych w zaufaniu do wydanych przez organy administracji publicznej rozstrzygnięć.

Projektowane rozwiązanie budzi również poważne wątpliwości z punktu widzenia zasady ochrony praw nabytych, zasady zaufania obywatela do państwa i stanowionego przez nie prawa oraz ochrony prawa własności wynikających z art. 2 i art. 64 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej. Uzyskując ostateczną decyzję o warunkach zabudowy oraz podejmując kolejne działania przygotowawcze działalam w uzasadnionym zaufaniu do organów administracji publicznej i obowiązującego porządku prawnego.

Mając powyższe na uwadze, wnoszę o uwzględnienie niniejszej uwagi poprzez objęcie działki nr 1243/9 obszarem uzupełnienia zabudowy (49OUZ) oraz zmianę jej przypisania do strefy 105SJ – Strefa Wielofunkcyjna z Zabudową Mieszkaniową Jednorodziną (SJ), co pozwoli zachować spójność ustaleń Planu Ogólnego z istniejącym stanem prawnym i faktycznym nieruchomości, uwzględni wydaną ostateczną decyzję o warunkach zabudowy oraz umożliwi kontynuację rozpoczętego procesu inwestycyjnego.

Załączniki:

1. Kopia decyzji o warunkach zabudowy.
2. Warunki przyłączenia do sieci elektroenergetycznej.
3. Warunki przyłączenia do sieci wodociągowej.

Chociwiel, dnia 24.08.2023 r

Nasz znak: GPI.6730.84-2.2023.ZC

DECYZJA nr 45/2023

o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 59 ust. 1, w związku z art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 60 ust. 1 oraz art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588 z późn. zm.), oraz z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1589) w trybie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 2000 z późn. zm.), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 10.05.2023 r., który złożyła:

u s t a l a m

warunki zabudowy

działki oznaczonej nr ewid. 1243/9,
oznaczonej na załączniku graficznym niniejszej decyzji jako teren inwestycyjny,
obręb Karkowo, gmina Chociwiel

dla inwestycji polegającej na:

budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej

1. **Rodzaj inwestycji:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinną.
2. W oparciu o analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, której wynik stanowi załącznik do niniejszej decyzji, przeprowadzoną na podstawie art. 53 ust. 3 oraz w związku z art. 61 ust 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla planowanej inwestycji, stanowiącej kontynuację funkcji istniejącej zabudowy, ustalam następujące warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, w zakresie:

2.1. warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości:

– 6 m od granicy z działką oznaczoną nr ewid. 1218/1 i 1243/1,
zgodnie z załącznikiem graficznym do decyzji (przez nieprzekraczalną linię zabudowy należy rozumieć linię wyznaczającą maksymalne dopuszczalne przybliżenie ściany frontowej projektowanego budynku /obiektu budowlanego/, bez prawa jej