

421

Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

URZĄD MIEJSKI
w Chociwlu
2026-07-14
Lp. 4190/2026

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: Burmistrz Chociwlu, Urząd Miejski w Chociwlu, ul. Armii Krajowej 52, 73-120 Chociwlu

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 domu: 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⁾:

Działając jako właściciel działek ewidencyjnych nr 248 (0,86 ha), 249/2 (1,52 ha) i 249/3 (22,458 ha), obręb 0006 Karkowo, gmina Chociwel, wnoszę uwagę do wyłożonego projektu planu ogólnego gminy Chociwel: kwestionuję włączenie wszystkich trzech działek w całości do strefy otwartej (SO) i wnoszę o objęcie: działki nr 248 — strefą wielofunkcyjną z zabudową zagrodową (SZ), działki nr 249/2 — strefą usługową (SU), działki nr 249/3 — strefą produkcji rolniczej (SR). Działki tworzą zwarty kompleks gruntów jednego właściciela, obsługiwany z asfaltowej drogi gminnej (dz. nr 228), do której działka nr 248 przylega bezpośrednio. Strefa SO — wobec położenia działek także poza obszarem uzupełnienia zabudowy — trwale wyłącza wszelką zabudowę, w tym zagrodową i służącą produkcji rolnej, nieproporcjonalnie ograniczając prawo własności. Szczegółowe uzasadnienie uwagi zamieszczono na osobnych stronach — załącznik nr 1 do niniejszego pisma.

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_5.00 06.248	☒ tak ☐ nie	Wnoszę o zmianę ustaleń projektu dla całej działki: ze strefy otwartej (SO) na strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową (SZ). Treść uwagi w pkt 7.1, uzasadnienie — załącznik nr 1.
2	Plan ogólny gminy Chociwel	321402_5.00 06.249/2	☒ tak ☐ nie	Wnoszę o zmianę ustaleń projektu dla całej działki: ze strefy otwartej (SO) na strefę usługową (SU). Treść uwagi w pkt 7.1, uzasadnienie — załącznik nr 1.
3	Plan ogólny gminy Chociwel	321402_5.00 06.249/3	☒ tak ☐ nie	Wnoszę o zmianę ustaleń projektu dla całej działki: ze strefy otwartej (SO) na strefę produkcji rolniczej (SR). Treść uwagi w pkt 7.1, uzasadnienie — załącznik 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_5.00 06.248	☒ tak ☐ nie	teren zabudowy zagrodowej (symbol RZM)	30%	12 m	40%
2	Plan ogólny gminy Chociwel	321402_5.00 06.249/2	☒ tak ☐ nie	teren usług (symbol U)	40%	12 m	30%
3	Plan ogólny gminy Chociwel	321402_5.00 06.249/3	☒ tak ☐ nie	teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych ogrodniczych (symbol RZP)	20%	15 m	50%

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.) Załącznik nr 1 — rozszerzone uzasadnienie uwagi (osobne strony dołączone do formularza).

10. PODPIS SKŁADAJĄCEGO PISMO (PEŁNOMOCNIKA) I DATA PODPISU

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

Podpis: _____

Data: 14.07.2026

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 powiązany 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.).

ZAŁĄCZNIK NR 1 - ROZSZERZONE UZASADNIENIE UWAGI DO PROJEKTU PLANU OGÓLNEGO GMINY CHOCIWEL

Dotyczy: działek ewidencyjnych nr 248 (identyfikator: 321402_5.0006.248, pow. 0,86 ha), nr 249/2 (321402_5.0006.249/2, pow. 1,52 ha) oraz nr 249/3 (321402_5.0006.249/3, pow. 22,458 ha), obręb 0006 Karkowo, gmina Chociwel - obszar wiejski, powiat stargardzki, województwo zachodniopomorskie. Wszystkie działki stanowią własność składającego pismo i tworzą jeden zwarty kompleks gruntów. Uwaga składana w ramach konsultacji społecznych projektu planu ogólnego gminy Chociwel, prowadzonych w dniach 17.06.2026–14.07.2026 na podstawie ogłoszenia Burmistrza Chociwla z dnia 17.06.2026 r. (procedura planistyczna zainicjowana uchwałą Nr X/65/2024 Rady Miejskiej w Chociwlu z dnia 28 listopada 2024 r.).

1. Przedmiot i zakres uwagi

W wyłożonym do konsultacji projekcie planu ogólnego gminy Chociwel wszystkie trzy działki zostały w całości włączone do strefy otwartej (SO) i jednocześnie żadna z nich nie została objęta obszarem uzupełnienia zabudowy. Wnoszę o zmianę tych ustaleń poprzez wyznaczenie - w rozumieniu art. 13c ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538; dalej: „UPZP”) oraz załącznika nr 1 do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy (Dz. U. poz. 2758, ze zm.) - następujących stref planistycznych:

- działka nr 248 (0,86 ha) - strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (SZ);
- działka nr 249/2 (1,52 ha) - strefa usługowa (SU);
- działka nr 249/3 (22,458 ha) - strefa produkcji rolniczej (SR).

Postulowany układ stref odzwierciedla zamierzoną, funkcjonalnie spójną organizację gospodarstwa: siedlisko zagrodowe (SZ) przy drodze gminnej, zaplecze usługowe gospodarstwa (SU) oraz główny areał produkcji rolniczej (SR) - z naturalnym gradientem intensywności zagospodarowania od drogi publicznej w głąb rozłogu.

2. Charakterystyka nieruchomości

- kompleks trzech przylegających do siebie funkcjonalnie działek jednego właściciela o łącznej powierzchni ok. 24,8 ha, położony w obrębie Karkowo, w bezpośrednim zasięgu asfaltowej drogi gminnej zlokalizowanej na działce nr 228 - tej samej, wzdłuż której rozwinięta jest zabudowa wsi Karkowo ujęta w projekcie planu w strefach zabudowy (m.in. SJ, SZ, SU) oraz w obszarze uzupełnienia zabudowy; działka nr 248 przylega do tej drogi bezpośrednio (spełniony warunek dostępu do drogi publicznej w rozumieniu art. 2 pkt 14 UPZP), a działki nr 249/2 i 249/3 przylegają ponadto do wydzielonych geodezyjnie pasów gruntu (m.in. dz. nr 1020 i 1027) obsługujących okoliczny rozłóg pól;
- działka nr 248 (0,86 ha) - zwarty, regularny kształt o wielkości typowej dla siedliska zagrodowego (zabudowa mieszkaniowo-gospodarcza gospodarstwa rolnego z podwórzem i zielenią przydomową);
- działka nr 249/2 (1,52 ha) - teren predysponowany do funkcji usługowej towarzyszącej gospodarstwu (m.in. agroturystyka, sprzedaż bezpośrednia produktów rolnych, obsługa techniczna, składy i magazyny w profilu dodatkowym strefy SU), położony pomiędzy siedliskiem a areałem produkcyjnym;
- działka nr 249/3 (22,458 ha) - główny, zwarty areał rolny gospodarstwa, przewidziany do dalszego użytkowania rolniczego z możliwością lokalizacji obiektów produkcji w gospodarstwie rolnym (magazyny płodów, wiaty na maszyny, obiekty inwentarskie) w ramach strefy SR;
- położenie w obrębie Karkowo - wsi o średniowiecznej metryce (pierwsza wzmianka: 1338 r.), liczącej 342 mieszkańców (NSP 2021), o wykształconym rolniczo-zagrodowym charakterze; we wsi funkcjonuje czynna produkcja rolna, w tym gospodarstwo z fermą chowu bydła (działki nr 235/24 i 235/30 obręb Karkowo), której rozwój usankcjonowano zmianą studium gminy Chociwel (uchwała Nr XV/127/08 z 25 czerwca 2008 r.);
- brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Karkowo - teren funkcjonuje w reżimie decyzji o warunkach zabudowy;
- położenie poza Ińskim Parkiem Krajobrazowym i jego otuliną (park wraz z otuliną obejmuje

wschodnią część gminy), poza obszarem Natura 2000 PLH320067 „Pojezierze Ińskie” (nie obejmuje gminy Chociwel), poza rezerwatami przyrody i obszarami chronionego krajobrazu (formy te nie występują w gminie);

- położenie - podobnie jak niemal cały obszar gminy Chociwel - w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 PLB320008 „Ostoja Ińska” (ostoja zajmuje w gminie 15 471,7 ha, tj. niemal całą jej powierzchnię); szczegółowe odniesienie środowiskowe w pkt 5.

3. Zgodność postulowanych stref z charakterem obszaru i profilami funkcjonalnymi stref

Wszystkie trzy postulowane strefy mieszczą się w katalogu art. 13c ust. 2 UPZP, a ich profile funkcjonalne - określone w załączniku nr 1 do rozporządzenia w sprawie projektu planu ogólnego gminy - odpowiadają wprost zamierzonemu przeznaczeniu:

- strefa SZ (dz. 248): profil podstawowy obejmuje teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej i teren infrastruktury technicznej - postulowane siedlisko (klasa przeznaczenia 7.2.1 „teren zabudowy zagrodowej”, symbol RZM, wg załącznika nr 1 do rozporządzenia MRIT z 17 grudnia 2021 r., Dz. U. poz. 2404) mieści się w nim wprost; profil nie obejmuje zabudowy mieszkaniowej innej niż zagrodowa, więc nie otwiera terenu na intensywną urbanizację;

- strefa SU (dz. 249/2): profil podstawowy obejmuje teren usług (klasa 2 „teren usług”, symbol U), teren komunikacji, teren zieleni urządzonej i teren infrastruktury technicznej, a profil dodatkowy m.in. teren składów i magazynów - co odpowiada planowanej funkcji usługowej towarzyszącej gospodarstwu (agroturystyka, sprzedaż bezpośrednia, zaplecze techniczne); powierzchnia 1,52 ha ogranicza skalę tej funkcji do lokalnej;

- strefa SR (dz. 249/3): profil podstawowy obejmuje teren produkcji w gospodarstwach rolnych (klasa 7.2.2, symbol RZP), teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren komunikacji i teren infrastruktury technicznej, a profil dodatkowy m.in. teren rolnictwa z zakazem zabudowy oraz tereny zieleni - strefa ta utrzymuje zatem w pełni rolniczy charakter terenu, umożliwiając zarazem lokalizację obiektów niezbędnych dla funkcjonowania gospodarstwa.

Zabudowa zagrodowa i obiekty gospodarstw rolnych są tradycyjną, historycznie ukształtowaną formą zagospodarowania rolniczego krajobrazu Pojezierza Ińskiego - w tym wsi Karkowo. Postulowany układ stref nie wprowadza funkcji obcych: stanowi punktowe uzupełnienie pasma osadniczego wzdłuż istniejącej drogi gminnej, w nawiązaniu do stref zabudowy wsi Karkowo wyznaczonych w projekcie planu wzdłuż tej samej drogi, i zachowuje produkcyjno-rolniczy charakter zdecydowanej większości kompleksu (ok. 90% powierzchni w strefie SR o profilu stricte rolniczym).

4. Argumentacja prawna - skutki utrzymania strefy SO

Strefa otwarta (SO), przewidziana w wyłożonym projekcie dla wszystkich trzech działek, nie obejmuje w swoim profilu funkcjonalnym zabudowy zagrodowej, usługowej ani obiektów produkcji w gospodarstwach rolnych - jej profil tworzą przede wszystkim tereny rolnictwa z zakazem zabudowy oraz tereny zieleni naturalnej, lasów i wód. Jednocześnie po wejściu w życie planu ogólnego decyzje o warunkach zabudowy będą wydawane na podstawie planu ogólnego (art. 13a ust. 5 UPZP), a warunkiem ich wydania będzie położenie terenu na obszarze uzupełnienia zabudowy, o którym mowa w art. 13a ust. 4 pkt 2 lit. a UPZP (art. 61 ust. 1 pkt 1a UPZP) - a żadna z działek obszarem takim nie została objęta. Podkreślenia wymaga, że wyjątek przewidziany w art. 61 ust. 4 UPZP dla zabudowy zagrodowej (gdy powierzchnia gospodarstwa rolnego przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa w gminie) wyłącza wyłącznie wymóg tzw. dobrego sąsiedztwa (art. 61 ust. 1 pkt 1 UPZP), natomiast nie wyłącza wymogu położenia terenu na obszarze uzupełnienia zabudowy (art. 61 ust. 1 pkt 1a UPZP). Oznacza to, że utrzymanie ustaleń projektu spowoduje trwałe wyłączenie całego kompleksu ok. 24,8 ha z jakiegokolwiek zabudowy: niemożliwe stanie się nie tylko siedlisko zagrodowe (nawet dla rolnika prowadzącego gospodarstwo o powierzchni przekraczającej średnią gminną, któremu dotychczasowe przepisy taką zabudowę gwarantowały), lecz także jakiegokolwiek obiekty służące produkcji rolnej na 22,458 ha użytków - magazyny płodów rolnych, wiaty na maszyny czy obiekty inwentarskie. Strefa SO de facto degraduje produkcyjny warsztat rolny, pozbawiając go zaplecza technicznego, mimo że sama produkcja rolna ma być na tym terenie kontynuowana. Będzie to istotne pogorszenie sytuacji prawnej właściciela względem stanu obecnego (teren funkcjonuje dziś w reżimie decyzji o warunkach zabudowy, z ustawowym wyjątkiem zagrodowym). Plan ogólny - którego

ustalenia wiążą plany miejscowe oraz stanowią podstawę decyzji o warunkach zabudowy (art. 13a ust. 5 i 6 UPZP) - ma charakter kierunkowy i nie przesądza o realizacji konkretnej inwestycji; wyznaczenie postulowanych stref nie rodzi po stronie gminy żadnych zobowiązań, a jedynie zachowuje dotychczasowe, ugruntowane w polskim porządku prawnym możliwości zagospodarowania związane z gospodarstwem rolnym.

5. Brak konfliktu środowiskowego

Działki położone są poza Ińskim Parkiem Krajobrazowym i jego otuliną, poza obszarem Natura 2000 PLH320067 „Pojezierze Ińskie”, poza rezerwatami przyrody i obszarami chronionego krajobrazu. Jedyną wielkopowierzchniową formą ochrony przyrody w rejonie Karkowa jest obszar specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 PLB320008 „Ostoja Ińska”, obejmujący niemal całą powierzchnię gminy Chociwel - w tym istniejące tereny zainwestowane wsi Karkowo oraz tereny, którym projekt planu przypisuje strefy zabudowy (SJ, SZ, SU) wzdłuż tej samej drogi gminnej. Położenie w obszarze Natura 2000 nie wyklucza zabudowy: nowe zagospodarowanie jest dopuszczalne, o ile nie oddziałuje znacząco negatywnie na cele ochrony obszaru (art. 33 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1478 ze zm.).

Postulowana zmiana nie generuje znaczącego negatywnego oddziaływania na przedmioty ochrony PLB320008: (i) zabudowa ograniczy się do skali pojedynczego gospodarstwa (siedlisko na 0,86 ha, lokalne usługi na 1,52 ha, punktowe obiekty gospodarcze w obrębie arealu), przy zachowaniu minimalnych udziałów powierzchni biologicznie czynnej stref (30% wg rozporządzenia; wg niniejszej uwagi: 40% dla SZ i 50% dla SR); (ii) ok. 90% powierzchni kompleksu pozostaje w użytkowaniu rolniczym - a ekstensywna gospodarka rolą z mozaiką pól, łąk i zadrzewień jest formą użytkowania współistniejącą z celami ochrony ptaków krajobrazu rolniczego, wręcz warunkującą zachowanie ich siedlisk; (iii) najlepszym dowodem kompatybilności takich form zabudowy z reżimem ochrony obszaru jest funkcjonowanie w jego granicach całej wsi Karkowo, w tym czynnej produkcji zwierzęcej; (iv) ostateczna weryfikacja oddziaływania konkretnych zamierzeń nastąpi na etapie właściwych postępowań administracyjnych - plan ogólny nie przesądza o realizacji żadnej inwestycji.

6. Obsługa komunikacyjna i infrastrukturalna - brak obciążeń dla gminy

Kompleks obsługiwany jest komunikacyjnie z istniejącej asfaltowej drogi gminnej (dz. nr 228): działka nr 248 przylega do niej bezpośrednio, a działki nr 249/2 i 249/3 - położone w głębi tego samego rozłogu - przylegają do wydzielonych geodezyjnie pasów gruntu (m.in. dz. nr 1020 i 1027) obsługujących okoliczne grunty rolne; obsługa zaplecza może odbywać się również w ramach nieruchomości własnych składającego. Lokalizacja postulowanego zagospodarowania nie wymaga budowy żadnych nowych dróg publicznych ani magistralnych sieci uzbrojenia terenu - media realizowane będą w oparciu o istniejące systemy wsi Karkowo lub rozwiązania indywidualne (ujęcie wody / przyłącze wodociągowe, zbiornik bezodpływowy lub przydomowa oczyszczalnia ścieków, przyłącze elektroenergetyczne z istniejącej sieci nN/SN), finansowane przez właściciela. Postulat nie obciąża budżetu gminy Chociwel żadnymi zobowiązaniami inwestycyjnymi.

7. Ochrona prawa własności i zasada proporcjonalności

Zgodnie z art. 21 ust. 1 i art. 64 ust. 1 Konstytucji RP prawo własności podlega ochronie, a jego ograniczenia muszą czynić zadość zasadzie proporcjonalności (art. 31 ust. 3 Konstytucji RP). Art. 1 ust. 2 pkt 6 i 7 oraz ust. 3 UPZP nakazują ważyć w planowaniu przestrzennym walory ekonomiczne przestrzeni i prawo własności, z zachowaniem równowagi interesu publicznego i prywatnego. Objęcie strefą otwartą - czyli faktycznym zakazem wszelkiej zabudowy - całego kompleksu ok. 24,8 ha gruntów jednego właściciela, położonego przy asfaltowej drodze publicznej obsługującej wieś o wykształconej strukturze zagrodowej, przy jednoczesnym zamknięciu ścieżki decyzji o warunkach zabudowy (pkt 4 powyżej), stanowi ograniczenie nieproporcjonalne do jakiegokolwiek dającego się zidentyfikować interesu publicznego: działki nie są objęte żadną indywidualną formą ochrony przyrody ani krajobrazu, która uzasadniałaby reżim surowszy niż na sąsiednich terenach wsi objętych strefami zabudowy w granicach tego samego obszaru Natura 2000. Postulat jest przy tym wyważony: strefy mieszkaniowe nie są wnioskowane w ogóle, funkcja usługowa ograniczona jest do 1,52 ha, a ok. 90% kompleksu pozostaje w strefie o profilu stricte rolniczym.

8. Korzyści dla gminy

- wpływy budżetowe: podatek od nieruchomości od budynków siedliska, obiektów usługowych i budowli gospodarczych, udział gminy w PIT/CIT z działalności usługowej i rolniczej - bez żadnych nakładów inwestycyjnych gminy;
- lokalna aktywność gospodarcza: strefa SU umożliwi usługi towarzyszące rolnictwu (agroturystyka, sprzedaż bezpośrednia produktów lokalnych), tworząc miejsca pracy w rejonie atrakcyjnym przyrodniczo (Pojezierze Ińskie);
- przeciwdziałanie wyludnianiu obszarów wiejskich: umożliwienie osiedlenia rodziny prowadzącej gospodarstwo rolne wspiera żywotność wsi Karkowo (342 mieszkańców);
- zachowanie rolniczej przestrzeni produkcyjnej: strefa SR utrzymuje produkcyjną funkcję głównego arealu i wzmacnia warsztat rolny gospodarstwa (możliwość budowy zaplecza produkcyjnego);
- ład przestrzenny: gradient stref (SZ–SU–SR) od drogi gminnej w głąb rozłogu porządkuje rozwój zagospodarowania w oparciu o istniejący układ komunikacyjny wsi, zamiast rozpraszania zabudowy.

9. Wniosek końcowy

Mając na uwadze: zgodność postulatu z rolniczo-zagrodowym charakterem wsi Karkowo i profilami funkcjonalnymi stref SZ, SU i SR, obsługę kompleksu z istniejącej asfaltowej drogi gminnej (dz. nr 228) bez jakichkolwiek nakładów infrastrukturalnych gminy, brak znaczącego negatywnego oddziaływania na obszar Natura 2000 PLB320008 „Ostoja Ińska” oraz opisane w pkt 4 skutki prawne utrzymania strefy SO (trwałe zamknięcie możliwości realizacji zabudowy zagrodowej i zaplecza produkcji rolnej po wejściu w życie planu ogólnego) - wnoszę o uwzględnienie niniejszej uwagi poprzez zmianę ustaleń projektu planu ogólnego gminy Chociwel:

- dla całej działki nr 248 obręb Karkowo (321402_5.0006.248): ze strefy otwartej (SO) na strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową (SZ) - parametry: maks. udział powierzchni zabudowy 30%, maks. wysokość zabudowy 12 m, min. udział powierzchni biologicznie czynnej 40%;
- dla całej działki nr 249/2 obręb Karkowo (321402_5.0006.249/2): ze strefy otwartej (SO) na strefę usługową (SU) - parametry: maks. udział powierzchni zabudowy 40%, maks. wysokość zabudowy 12 m, min. udział powierzchni biologicznie czynnej 30%;
- dla całej działki nr 249/3 obręb Karkowo (321402_5.0006.249/3): ze strefy otwartej (SO) na strefę produkcji rolniczej (SR) - parametry: maks. udział powierzchni zabudowy 20%, maks. wysokość zabudowy 15 m, min. udział powierzchni biologicznie czynnej 50%.