

Data wysłania : 14.07.2026
Data otrzymania : 14.07.2026

U23

URZĄD MIEJSKI w Chociwlu		B.n.
2026 -07- 15		
Lp.	4193/2026	
Ref.		

Od:

Do:

URZĄD MIEJSKI W CHOCIWLU
<AE:PL-93334-60543-HAECC-24>

uwagi do Planu ogólnego

Dzień dobry,

w imieniu _____, zesyłam uwagi do Planu Ogólnego.

Z poważaniem,

Załączniki:

1. ZAŁĄCZNIK NR1 Karkowo1027.pdf
2. Uwaga-Plan-Ogolny-Chociwel-Karkowo-dz-1027-LINK.pdf

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

Dotyczy: działki ewidencyjnej nr 1027, obręb 0006 Karkowo, gmina Chociwel — obszar wiejski, powiat stargardzki, województwo zachodniopomorskie (identyfikator działki: 321402_5.0006.1027, powierzchnia wg ewidencji gruntów: 0,55 ha). 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 działka nr 1027 obręb Karkowo została w całości włączona do strefy otwartej (SO) i jednocześnie nie została objęta obszarem uzupełnienia zabudowy. Wnoszę o zmianę tego ustalenia poprzez objęcie całej działki strefą planistyczną usługową (SU) w rozumieniu art. 13c ust. 2 pkt 4 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.). Postulat obejmuje całość działki — 0,55 ha, tj. skalę pojedynczego, lokalnego zespołu usługowego.

2. Charakterystyka nieruchomości i jej otoczenia planistycznego

- powierzchnia 0,55 ha, zwarty kształt przylegający na całej szerokości do pasa drogowego — wielkość właściwa dla lokalnej funkcji usługowej (handel, usługi dla mieszkańców, obsługa ruchu na drodze gminnej), wykluczająca zarazem inwestycje ponadlokalne;
- bezpośredni dostęp do drogi publicznej — działka przylega do asfaltowej drogi gminnej zlokalizowanej na działce nr 228, obsługującej wieś Karkowo; spełniony jest warunek dostępu do drogi publicznej w rozumieniu art. 2 pkt 14 UPZP w wariantcie najpełniejszym (dostęp bezpośredni), bez konieczności budowy jakiegokolwiek nowego odcinka drogi;
- położenie w obrębie Karkowo — wsi o średniowiecznej metryce (pierwsza wzmianka: 1338 r.), liczącej 342 mieszkańców (NSP 2021), o rolniczo-zagrodowym charakterze zabudowy rozwiniętej wzdłuż drogi gminnej na działce nr 228; wieś nie posiada obecnie rozwiniętego lokalnego zaplecza usługowego;
- 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, natomiast Karkowo położone jest ok. 3 km na zachód od miasta Chociwel), 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 — w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 PLB320008 „Ostoja Ińska”.

3. Zgodność postulowanej strefy SU z ustaleniami projektu dla otoczenia i profilem strefy

Zgodnie z załącznikiem nr 1 do rozporządzenia w sprawie projektu planu ogólnego gminy profil podstawowy strefy usługowej (SU) obejmuje: teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych oraz teren infrastruktury technicznej; profil dodatkowy obejmuje teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu i teren wód. Postulowane przeznaczenie działki — teren usług (klasa 2 „teren usług”, symbol U, wg załącznika nr 1 do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17

grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Dz. U. poz. 2404) — mieści się wprost w profilu podstawowym strefy.

Rozstrzygające znaczenie ma przy tym układ ustaleń przyjęty w samym wyłożonym projekcie: strefa usługowa (SU) została wyznaczona w bezpośrednim sąsiedztwie działki nr 1027, przy tej samej asfaltowej drodze gminnej. Skoro projektodawca uznał ten fragment wsi Karkowo — o tożsamyh uwarunkowaniach przestrzennych, komunikacyjnych i środowiskowych — za właściwy dla lokalizacji funkcji usługowej, brak jest przesłanek, by położoną obok działkę o powierzchni 0,55 ha, z takim samym bezpośrednim dostępem do tej samej drogi publicznej, wyłączać z tej funkcji strefą otwartą. Objęcie działki strefą SU porządkuje pasmo usługowe wzdłuż drogi gminnej i koncentruje usługi w jednym miejscu wsi, zgodnie z zasadami ładu przestrzennego.

4. Argumentacja prawna — skutki utrzymania strefy SO

Strefa otwarta (SO), przewidziana dla działki w wyłożonym projekcie, nie obejmuje w swoim profilu funkcjonalnym terenu usług ani żadnej formy zabudowy — jej profil tworzą przede wszystkim tereny rolnictwa z zakazem zabudowy oraz tereny zieleni naturalnej, lasów i wód. Konsekwencje utrzymania tego ustalenia są dwojakie. Po pierwsze, ustalenia planu ogólnego wiążą przyszłe plany miejscowe i stanowią podstawę prawną decyzji o warunkach zabudowy (art. 13a ust. 5 UPZP) — strefa SO wykluczy nadanie działce przeznaczenia usługowego w każdej przyszłej procedurze planistycznej. Po drugie, po wejściu w życie planu ogólnego warunkiem wydania decyzji o warunkach zabudowy 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 działka nr 1027 obszarem takim nie została objęta. Utrzymanie ustaleń projektu oznacza zatem trwałe wyłączenie z zagospodarowania nieruchomości położonej bezpośrednio przy drodze publicznej, w sąsiedztwie terenów, którym ten sam projekt przypisuje funkcję usługową. 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 strefy SU nie rodzi po stronie gminy żadnych zobowiązań.

5. Brak konfliktu środowiskowego

Działka położona jest 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 jest obszar specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 PLB320008 „Ostoja Ińska”, obejmujący niemal całą powierzchnię gminy Chociwel — w tym istniejące tereny zainwestowane wsi Karkowo oraz sąsiednią, wyznaczoną w projekcie strefę usługową (SU). Położenie w obszarze Natura 2000 nie wyklucza zagospodarowania: nowe przedsięwzięcia są dopuszczalne, o ile nie oddziałują 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.). Skala postulowanej zmiany jest znikoma (0,55 ha pasa przydrożnego przy istniejącej drodze asfaltowej — teren funkcjonalnie zantropizowany), przy zachowaniu minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej strefy SU (30%); konkretne zamierzenia będą podlegały właściwym procedurom środowiskowym na dalszych etapach — plan ogólny nie przesądza o realizacji żadnej inwestycji.

6. Obsługa komunikacyjna i infrastrukturalna — brak obciążeń dla gminy

Działka przylega bezpośrednio do istniejącej asfaltowej drogi gminnej (dz. nr 228) — lokalizacja funkcji usługowej 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, finansowane przez właściciela. Postulat nie obciąża budżetu gminy Chociwel żadnymi zobowiązaniami inwestycyjnymi, a jednocześnie

poprawia wykorzystanie istniejącej infrastruktury drogowej.

7. Ochrona prawa własności, proporcjonalność i równe traktowanie

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 wyłączeniem z zagospodarowania — działki o powierzchni zaledwie 0,55 ha, przylegającej bezpośrednio do drogi publicznej i położonej w bezpośrednim sąsiedztwie strefy usługowej wyznaczonej w tym samym projekcie planu, prowadzi do nieuzasadnionego zróżnicowania sytuacji prawnej nieruchomości o tożsamym położeniu i tożsamych cechach przestrzennych. Nie sposób wskazać interesu publicznego, który uzasadniałby takie ograniczenie: działka nie jest objęta żadną indywidualną formą ochrony przyrody, krajobrazu ani innym szczególnym uwarunkowaniem odróżniającym ją od sąsiednich terenów strefy SU.

8. Korzyści dla gminy i mieszkańców

- lokalne zaplecze usługowe wsi: Karkowo (342 mieszkańców) nie posiada rozwiniętych usług podstawowych — strefa SU przy drodze gminnej umożliwi handel i usługi w miejscu zamieszkania, ograniczając konieczność dojazdów do miasta Chociwel;
- wpływy budżetowe: podatek od nieruchomości od gruntów i budynków związanych z działalnością gospodarczą oraz udział gminy w PIT/CIT — bez żadnych nakładów inwestycyjnych gminy;
- miejsca pracy w skali lokalnej oraz aktywizacja gospodarcza sołectwa;
- ład przestrzenny: domknięcie pasma usługowego wyznaczonego w projekcie przy tej samej drodze, zamiast rozpraszania funkcji usługowych w innych częściach wsi.

9. Wniosek końcowy

Mając na uwadze: bezpośredni dostęp działki do asfaltowej drogi gminnej (dz. nr 228), bezpośrednie sąsiedztwo strefy usługowej (SU) wyznaczonej w wyłożonym projekcie przy tej samej drodze i wynikającą z tego zasadność kontynuacji pasma usługowego, zgodność postulowanego przeznaczenia z profilem funkcjonalnym strefy SU, znikomą skalę zmiany (0,55 ha) i brak znaczącego negatywnego oddziaływania na obszar Natura 2000 PLB320008 „Ostoja Ińska”, brak jakichkolwiek zobowiązań inwestycyjnych gminy oraz opisane w pkt 4 skutki prawne utrzymania strefy SO — wnoszę o uwzględnienie niniejszej uwagi poprzez zmianę ustaleń projektu planu ogólnego gminy Chociwel dla całej działki ewidencyjnej nr 1027 obręb Karkowo (321402_5.0006.1027): ze strefy otwartej (SO) na strefę usługową (SU), z parametrami wskazanymi w pkt 7.3 formularza (maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%, maksymalna wysokość zabudowy: 12 m, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%).

Elektronicznie podpisany

P

Dzi...

Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

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

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: n...

Gmina: n

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 działki ewidencyjnej nr 1027, obręb 0006 Karkowo, gmina Chociwel (identyfikator: 321402_5.0006.1027, pow. 0,55 ha), wnoszę uwagę do wyłożonego projektu planu ogólnego gminy Chociwel: kwestionuję włączenie działki w całości do strefy otwartej (SO) i wnoszę o objęcie całej działki strefą usługową (SU). Działka posiada bezpośredni dostęp do asfaltowej drogi gminnej (dz. nr 228) obsługującej wieś Karkowo, a w bezpośrednim jej sąsiedztwie — przy tej samej drodze — projekt planu wyznacza już strefę usługową (SU); objęcie działki strefą SU stanowi więc naturalną kontynuację przyjętych w projekcie ustaleń, a nie wprowadzenie nowej funkcji. Strefa SO — wobec położenia działki także poza obszarem uzupełnienia zabudowy — trwale wyłącza możliwość zagospodarowania terenu, 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 06.1027	☒ tak ☐ nie	Wnoszę o zmianę ustaleń projektu dla całej działki: ze strefy otwartej (SO) na strefę usługową (SU). Treść uwagi w pkt 7.1, rozszerzone 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 06.1027	☒ tak ☐ nie	teren usług (symbol U)	40%	12 m	30%

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: 2026.07.14 14:56:20 +02'00'

Data:

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.).