

PROTOKÓŁ

ze spotkania otwartego nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu ogólnego Gminy Człuchów

Protokół sporządzono w dniu 08.05.2026 r. w Urzędzie Gminy Człuchów przez Katarzynę Gołębiewską, pracownika Referatu Rolnictwa i Gospodarki Przestrzennej.

Na podstawie art. 13i ust. 3 pkt 9 w związku z art. 8i ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) w dniu 06.05.2026 r. na Hali Sportowej Rychnowach, przeprowadzono spotkanie otwarte nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu ogólnego Gminy Człuchów.

I. Głos w dyskusji zabrali:

1. Jakub Makarewicz - projektant planu ogólnego, autor prognozy oddziaływania na środowisko;
2. Paweł Gibczyński – Wójt Gminy Człuchów;

Na początku Wójt Gminy Człuchów oraz projektant planu powitali zebranych oraz oficjalnie rozpoczęli spotkanie otwarte. Wójt Paweł Gibczyński przedstawił zgromadzonym uczestnikom sposoby składania uwag do projektu planu ogólnego, wyjaśnił, że na stronie internetowej urzędu znajduje się link do aplikacji VOXLY, gdzie można zapoznać się z planem ogólnym oraz złożyć swoje uwagi lub wypełnić geoankietę. Wójt poinformował, że po przyjęciu planu ogólnego będziemy opracowywać kolejny duży dokument, jakim jest Strategia rozwoju gminy i w trakcie opracowywania strategii będzie można opracować nowe kierunki rozwoju gminy, jak na przykład elektrownie wiatrowe i farmy przemysłowe. Władze gminy mają świadomość, że w obecnym planie ogólnym wiele z wniosków zostało rozpatrzonych odmownie i po opracowaniu nowej strategii w przypadku zmiany planu ogólnego będzie możliwe ponowne składanie i rozpatrywanie wniosków.

P. Makarewicz wyjaśnił po krótku cel spotkania, poinformował o możliwości składania uwag i zadawania pytań po prezentacji oraz o warsztatach, w trakcie których będzie możliwość bezpośredniej rozmowy. Następnie przeszedł do prezentacji, w której nakreślił problematykę planu ogólnego jako nowego aktu planowania przestrzennego, wyjaśnił pojęcia takie jak strefy planistyczne i obszar uzupełnienia zabudowy. Pan Makarewicz szczegółowo wyjaśnił mechanizm wyznaczania stref planistycznych, wyliczania powierzchni stref planistycznych, przedstawił wzory i wyliczenia, na podstawie których zostały określone ich wielkości. Szczegółowo wyjaśnił różnice pomiędzy najczęściej występującymi strefami związanymi z zabudową mieszkaniową i zagrodową. Wyjaśnił w jaki sposób zostały wyznaczone obszary uzupełnienia zabudowy. Następnie przedstawił jak w przyszłości będzie można zwiększać strefy planistyczne i obszary uzupełnienia zabudowy wraz z rozwojem mieszkalnictwa w gminie. Realizacja wydanych decyzji o warunkach zabudowy, oddanie kolejnych budynków do użytkowania, a także ewentualne zmiany tzw. „martwych planów

miejscowych” spowodują, że w przyszłości będzie możliwe zwiększenie stref z zabudową mieszkaniową. Martwymi planami są nazywane plany, które nie zostały w żaden sposób zrealizowane przez co najmniej 20 lat i na ich terenach nie ma zainteresowania zabudową, a w tej chwili zabierają one znaczną powierzchnię stref SZ, przez co nie można wyznaczyć tych stref w innych miejscach, gdzie zainteresowani mieszkańcy składali wnioski i chcieliby, aby na ich działkach zostały takie strefy wyznaczone.

Po prezentacji zaproszono zebranych do zadawania pytań.

II. Uwagi zgłoszone w trakcie dyskusji:

1. Uczestnik 1 – jak w planie ogólnym przewidziano rozwój zabudowy zagrodowej, czy rolnik będzie mógł budować gdzie chce w strefach otwartych SO?

Odpowiedź: w strefach otwartych nikt nie będzie mógł budować zabudowy zagrodowej, jest ona dopuszczalna wyłącznie w strefach SZ, tj. strefach wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową. Zabudowa zagrodowa w strefach SZ podlega bilansowaniu razem z zabudową mieszkaniową w strefach SJ i SW. Dlatego po to też prowadzone są te konsultacje, aby rolnicy zainteresowani rozwojem swoich gospodarstw składali nam wnioski, gdzie planują budowę. W trakcie opracowywania planu staraliśmy się zidentyfikować gospodarstwa rolne i przewidzieć jak najwięcej terenów pod rozwój gospodarstw. Jeszcze teraz możemy wprowadzić pewne modyfikacje jeśli chodzi o trefy SJ i SZ, jeśli w trakcie konsultacji takie potrzeby zostaną zgłoszone. Natomiast nie można przewidzieć zabudowy zagrodowej wszędzie, ponieważ wchodzi ona w bilanse chłonności zabudowy i trzeba by było zabrać tereny z mieszkaniówki.

2. Uczestnik 2 – Mam zagrodę, kiedyś ktoś mi zrobił mieszkaniówkę w zagrodzie gospodarczej i także na polach uprawnych. Pola są uprawiane i jest prowadzona produkcja zwierzęca. Z czasem będę chciała przenieść czy silosy czy inne budynki na te działki, które mi już gmina przekształciła na mieszkaniówkę, a ja tam nie chcę mieszkaniówki. Jeszcze jest konflikt społeczny, bo mieszkańcy protestują i nasyłają na mnie kontrole, bo ja nie mogę hałasować, bo wszystko im przeszkadza i śmierdzi. Gospodarstwo jest naszym jedynym źródłem utrzymania, funkcjonuje od 4 pokoleń w rodzinie. Jesteśmy przez ten plan gnębieni i nie możemy się rozwijać

Odpowiedź: w planie ogólnym my musimy rozdzielić strefy już na etapie projektowania; mamy tu te trzy strefy SZ, SJ i SW czyli zagrodówkę i mieszkaniówkę. Plan ogólny przewiduje takie rozdzielenie, rolnicy mają swoją strefę i nierolnicy mają swoją strefę i też na wsi funkcjonują. W planie ogólnym jest możliwość zabezpieczenia pewnej ilości gruntów na rozwój gospodarstw, ale trzeba złożyć swoją uwagę.

3. Uczestnik 3 – Jeśli ktoś ma uwagi to koniecznie musi je złożyć na piśmie. Pani, która przede mną zabierała głos, mówi, że składała wniosek już wcześniej. I dopiero po złożeniu uwag będą mogły być rozpatrzone?

Odpowiedź: Tak, uwagi muszą być zgłaszane na piśmie i dopiero jak będziemy mieli je wszystkie zebrane to będą rozpatrzone. Z tym, że mówię od razu, że jeśli ktoś przyniesie uwagę, że ma np. działkę 5 ha i chce ją przeznaczyć na mieszkaniówkę, to wiemy, że nie ma takiej możliwości, ponieważ mamy wyliczone zapotrzebowanie i bilans zabudowy mieszkaniowej i mamy jak wcześniej

mówiłem wykorzystane 125% możliwości stref zabudowy. Dlatego teraz będziemy mieli możliwość jeszcze raczej niewielkich modyfikacji. Zwróćcie Państwo uwagę na fakt, że do tej pory w praktyce sporządzania planów miejscowych dominowały sytuacje, że zainteresowali składali wnioski do gminy o sporządzenie planu i Wójt opracowywał plan miejscowy. Teraz sporządzenie planu będzie przesunięte, ponieważ najpierw trzeba opracować plan ogólny, zebrać głosy mieszkańców i uwzględnić ich wnioski. Do tego planu ogólnego wniosków było bardzo dużo i wiele z nich wyglądało tak, że właściciel zaznaczał wszystkie swoje działki do przeznaczenia pod zabudowę. A my na koniec musimy zebrać wszystkie wnioski i sprawdzić, czy się mieszczą w bilansie. A problemem w gminie Człuchów są niewykorzystane plany miejscowe i z puli terenów możliwych do przeznaczenia pod zabudowę wiele zostało zamrożonych w planach miejscowych. Jest to problem wielu gmin w Polsce, że obowiązują stare plany miejscowe, uchwalone przez poprzednie władze, a teraz nie można ich zmienić, tak jak w przypadku Pani – wskazanie Uczestnika nr 2, gdzie kiedyś zaprojektowano na Pani działkach zabudowę mieszkaniową, a teraz nie można tego łatwo zmienić. W tej sytuacji mogą pomóc plany ogólne, ponieważ w odróżnieniu od dotychczas obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy, plany ogólne będą prawem miejscowym. Studium nie wywoływało skutków prawnych i można było wydawać dowolne decyzje o warunkach zabudowy i zdarzało się, że decyzja na budynek mieszkalny została wydana w sąsiedztwie zabudowy zagrodowej, co później wywoływało konflikty społeczne. Nie ma ustawy określającej uciążliwość i oddziaływanie gospodarstw rolnych, np. odorowych.

Chcemy jeszcze Państwa poinformować o strefach produkcji rolniczej – zaznaczone na żółto i oznaczone SR. Przeważnie te oznaczenie jest stosowane, gdzie są kółka rolnicze, dawne PGRy, a także wielkie gospodarstwa typu chlewnie przemysłowe. Jeżeli ktoś z Państwa ma potrzebę rozwoju swojego gospodarstwa rolnego, ale bez mieszkaniówki, to należy taki wniosek złożyć. W tej chwili nie ma dokładnej definicji i rozróżnienia, co jest wielkotowarową, przemysłową produkcją rolną, a co dużym indywidualnym gospodarstwem rolnym. My w planie ogólnym nie zamierzamy ustalać dopuszczenia stref SR na dużych obszarach rolnych, ale jest to dopuszczalne w przyszłości, jeśli prawo zostanie doprecyzowane w tym zakresie. Ale w tej chwili chcielibyśmy wprowadzić możliwość rozbudowy istniejących gospodarstw rolnych, oczywiście powiązanych z istniejącymi zabudowaniami.

4. Uczestnik 2 – czy aby wystąpić o decyzję o warunkach zabudowy trzeba mieć tytuł prawny do nieruchomości?

Odpowiedź: nie w tej chwili nie trzeba mieć tytułu prawnego ani zgody właściciela, aby wystąpić o warunki zabudowy. Dopiero przy pozwoleniu na budowę należy wykazać zgodę właściciela

5. Uczestnik 4 – czy działki ewidencyjne, które mają prawomocne decyzje o warunkach zabudowy lub pozwolenia na budowę można zabudowywać niezależnie od ustaleń planu ogólnego? Wydane decyzje przed 2026 nie mają terminu wygaśnięcia, a nowo wydane decyzje mają termin 5 lat. Czy te decyzje wydane przez 2026 rokiem będzie można zmieniać?

Odpowiedź: Nie będzie można zmieniać decyzji prawomocnych. Konieczne będzie wystąpienie o nową decyzję, która będzie musiała być zgodna z nowym systemem prawnym. Jeśli będzie na OUZ,

czyli obszarze uzupełnienia zabudowy to będzie można uzyskać nową decyzję. Jeszcze nikt do końca nie wie, jak będzie wyglądała nowa sytuacja prawna, ponieważ nie ma jeszcze żadnego orzecznictwa w tej kwestii.

6. Uczestnik nr 5: rozumiem, że w tej chwili mamy strefy np. SJ i w najbliższych latach zostaną one zabudowane budynkami, na które teraz są wydane decyzje o warunkach zabudowy, to przy zmianie za kilka lat planu ogólnego wchodzi w grę tylko poszerzanie terenów SJ, a nie tworzenie nowych?

Odpowiedź: w kolejnych procedurach opracowania planu ogólnego będzie taka sama procedura zbierania wniosków do planu jak obecnie, pula chłonności zabudowy będzie odświeżona. Teoretycznie jest to możliwe.

(Wójt) Do 2028 roku musimy opracować nową Strategię rozwoju gminy. W dotychczasowej strategii nie było załącznika graficznego, nie było w ogóle mowy o wyznaczaniu obszarów pod zabudowę. Do 2028 roku część decyzji o warunkach zabudowy się zrealizuje, część nowych inwestycji powstanie i będziemy mogli na tej podstawie określić nowe kierunki rozwoju i wskazać nowe tereny pod zabudowę, które będzie można później przenieść do planu ogólnego. W ubiegłym roku wpłynęło ok 1000 wniosków o warunki zabudowy, w poprzednich latach było to około 200 wniosków rocznie, oczywiście nie wszystkie one dojdą do realizacji. Już w tym roku mamy około 300 wydanych decyzji i jeszcze mamy tereny mieszkaniowe objęte planami miejscowymi. Jak widzieliście Państwo na prezentacji prognozy demograficzne i wzrost ludności o około 4000 osób jest prognozowane na rok 2044, a nie przyszły. Charakter rozwoju gminy jest doskonale znany i wynika głównie z położenia wokół miasta Człuchów, zabudowa powstaje głównie blisko Człuchowa i Chojnic. W pozostałych miejscowościach też są wydawane warunki zabudowy, ale zabudowa powstaje w mniejszych ilościach i strefy tam wyznaczone nie zostaną w najbliższych latach zabudowane. Na obszarach zaznaczonych w planie ogólnym jako brązowe strefy SJ samorząd będzie zobowiązany do opracowania planów miejscowych i tak naprawdę gmina będzie musiała opracować dla każdej miejscowości plan miejscowy. Dla przykładu podam, że w miejscowości Piaskowo i Dąbki, gdzie jest w całości obszar przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, o którym wcześniej mówiła Pani – Uczestnik nr 2, niedawno gmina poprowadziła uzbrojenie terenu i już w tej chwili kilkanaście nowych domów jest w trakcie realizacji. Dzisiejsze uwagi do planu ogólnego dotyczące obszarów objętych istniejącymi planami miejscowymi, nawet uwzględnione, nie spowodują od razu zmiany przeznaczenia terenów, tylko umożliwią opracowanie nowych planów miejscowych.

Jeszcze raz chciałbym podkreślić, aby rolnicy mieli świadomość, że jeśli w przyszłości będą chcieli budować nowe siedlisko np. dla swoich dzieci, to muszą złożyć wniosek do planu ogólnego, bo my nie jesteśmy w stanie tego przewidzieć. I nie może to polegać na tym, że rolnik złoży wnioski o nową zabudowę na wszystkich swoich działkach w kilku miejscowościach, bo takie sytuacje zdarzają się teraz, że takie wnioski wpływają i nie możemy takich wniosków uwzględnić.

7. Uczestnik nr 6: Mam pytanie o właścicieli tych działek, którzy w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego posiadali wpis, że działki są przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, a w obecnym planie ogólnym są w strefach otwartych SO. Jakie prawa mają obecnie właściciele tych działek?

Odpowiedź: Prawa właścicieli wynikają wprost z przepisów prawa, którym będzie plan ogólny. Jeśli przepisy mówią wprost, że studium ma wygasnąć, to ono wygasa z mocy ustawy. Nie można przenieść terenów zabudowy ze studium do planu ogólnego, ponieważ w studium były one nielimitowane. Nie ma równości między studium a planem ogólnym. W studium było tylko wskazanie rodzaju zabudowy, a nie uprawnienie do zabudowy.

Uczestnik 6: Ponownie pytam jakie prawa obecnie mają właściciele działek, bo zapisy w planie ogólnym obniżają wartości działek!

Odpowiedź: Nie, nie następuje w tym momencie obniżenie wartości działek. Tylko dwa dokumenty dają prawo do zabudowy: plan miejscowy i pozwolenie na budowę. Prawa do zabudowy nie daje ani decyzja o warunkach zabudowy ani studium ani plan ogólny. Plan ogólny nie daje wartościowego wzrostu wartości zabudowy, nie jest to działka budowlana w sensie prawnym. Studium nie było prawem lokalnym i nie dawało prawa do uznania gruntu za działkę budowlaną.

8. Uczestnik 7: Jest wiele działek, które są w planie ogólnym jako strefy otwarte, a są działkami uzbrojonymi i skomunikowanymi z drogami publicznymi. Wcześniej w studium był to teren MU. Jak to się stało, że ten teren nie jest strefą SJ z zabudową mieszkaniową. Jakie okoliczności decydowały o tym, że jest to strefa otwarta?

Odpowiedź: Model ustalania wielkości stref w planie ogólnym nie obejmuje uzbrojenia gruntu w sieci infrastruktury, nie obejmuje komunikacji. Jest to rzeczywista wada planu ogólnego, ale zgodnie z dzisiejszymi przepisami nie bierzemy tego pod uwagę przy wyznaczaniu stref, tylko bierzemy pod uwagę demografię.

Uczestnik 7: Uchwała Rady Gminy o przyjęciu Studium nr 282 z 2013 r. mówi na końcu, że Wójt i Rada gminy stoją na straży ciągłości prawa. Studium nie jest dokumentem, który mówi o budowach, ale wskazuje kierunki, a Wójt jest strażnikiem tych uwarunkowań. I mam prośbę do pana wójta, aby jak tam jest zapisane w tej uchwale, żeby w jakiś sposób zachował ciągłość prawa. I nie możemy teraz brać pod uwagę jakichś statystyk, jakiejś demografii, ani mówić o niejasnych rozwojach, że jeśli coś się wybuduje w sąsiedztwie to jest szansa na rozwój i zmianę współczynnika. To jest jakaś paranoja. Nie możemy bazować na czymś czego jeszcze nie ma i nie wiadomo, czy w ogóle będzie. Ja widzę że ten plan jest skierowany ku temu, żeby w ogóle nic nie budować. A tam jest taki teren przed Jeziorem Buszewskim, który nie wymaga najmniejszych nakładów ze strony gminy. Proszę pochylić się nad tą kwestią, aby to w jakiś sposób wyregulować.

Odpowiedź: Proszę aby Pan przygotował swoją uwagę na piśmie

Uczestnik 6: Tak ja już przygotowuję materiały - ankietę i uwagę w tej kwestii.

9. Uczestnik 4 (ponownie): Ja mam w Sierocznicy działki, na które otrzymałem warunki zabudowy. Na własny koszt urządziłem drogę, którą przekazałem gminie oraz położyłem wodociąg i kanalizację. Mam nadzieję, że Wójt jednak zmieni zapisy planu ogólnego z SO na działki budowlane, ponieważ jest tam uzbrojenie, droga, zjazd. To jest absurdalny system, że przeznacza akurat te konkretne działki na SO. Wiem, że gmina ma wpływ na to, że gdzie będzie chciała to będzie można zabudowywać. Warunki zabudowy miały taki system, że zawsze wiązały gminę, żadnych innych podmiotów nie wiązały. Ja kiedyś przeprowadziłem proces pięcioletni, który skończył się w NSA i uważam, że tutaj

na bazie tego stanu faktycznego takie oprzyrządowanie w wyrokach sądowych powinno się pojawić, ponieważ te interpretacje, które Pan tu prezentuje wydają się nieprzekonujące. Z tego co powiedziałem jest droga zrobiona, jest wodociąg na własny koszt mój zrobiony, przekazany bezpłatnie gminie; mieliśmy pewnego rodzaju ustalenia, które zostały dotrzymane i ja chcę się wywiązać w stosunku do gminy. I mam nadzieję, że wy też panie wójt wywiążecie się z tych ustaleń i dokonań.

10. Uczestnik 6 (ponownie): Ja dużo szukałem na ten temat i znalazłem informację w internecie, że właściciele działek, na których gmina opracowała plan zagospodarowania przestrzennego, który obniżył wartość działek, mają w terminie 5 lat możliwość wystąpienia o odszkodowanie od gminy o utratę wartości działki lub zamianę działki lub odkup działki, czy jest to prawda?

Odpowiedź: Jest to oczywiście prawda, gdyby gmina opracowała plan miejscowy i na przykład na terenach zabudowy mieszkaniowej wprowadziłaby strefę rolniczą otwartą, wtedy każdemu właścicielowi przysługiwałoby odszkodowanie z tytułu utraty wartości działki. Ale my dzisiaj wprowadzamy plan ogólny, który jest innym dokumentem. W tej chwili w całej Polsce wygasają studia uwarunkowań. U nas praktycznie przy każdej miejscowości po obu stronach drogi była wpisana zabudowa mieszkaniowa. W tej chwili nie ma mechanizmu ustalania odszkodowań przy wprowadzaniu planu ogólnego i ustalaniu nowych stref w stosunku do studium. W całej Polsce oznaczało by to wypłacanie nieskończonej ilości odszkodowań. Ma Pan rację co do tego, że gdybyśmy zmienili plan miejscowy na niekorzyść obywatela, to z tego tytułu przysługuje odszkodowanie. Ale mowa jest tylko o planie miejscowym, natomiast my uchwalamy dzisiaj plan ogólny i zmiana terenu w planie ogólnym nie rości prawa do odszkodowań.

Zwróćcie Państwo uwagę, że w studium były planowane obwodnice wszystkich miast, w planie ogólnym nie ma planowanej obwodnicy Człuchowa, nie ma planowanej drogi ViaPomerania, nie ma planowanej bocznicy kolejowej. Mieszkańcy będą musieli indywidualnie pytać w gminie, czy na ich działkach nie jest planowana jakaś duża inwestycja, ponieważ one zostaną umieszczone w planie ogólnym dopiero po ich powstaniu.

11. Uczestnik 8: Za kilka lat będzie uchwalana zmiana planu ogólnego. W tej chwili może liczyć na zwrot z KPO, ale za zmianę gmina będzie musiała zapłacić z własnych pieniędzy. Jaki jest w tej chwili koszt sporządzenia planu ogólnego i jak często będzie zmieniany?

Odpowiedź: W tej chwili, jako że plan jest robiony po raz pierwszy, rodzi on większe koszty. W przyszłości, gdy będą sporządzane kolejne plany lub zmiany planów, to koszty będą niższe. W interesie mieszkańców gminy będzie leżało to, aby był zmieniany jak najczęściej, ponieważ gdy powstaną nowe budynki to będzie okazja żeby na nowo przeliczyć zapotrzebowanie i sporządzić bilans zabudowy.

Pytanie 2: Mam pytanie o algorytmy i zaznaczanie wszędzie strefy otwartej. Rozumiem oczywiście obszary uzupełnienia zabudowy, ale czy dałoby się ustanowić inną strefę planistyczną niż SO, aby ustanowić strefę pod jakąkolwiek inwestycję i umożliwić opracowanie ZPI. Wyznaczanie stref SO wszędzie blokuje rozwój gminy.

Odpowiedź: Najbardziej pożądaną strefą jest mieszkaniowa, a ona jest reglamentowana. Inne strefy – usługowa, produkcyjna, zieleni urządzonej – nie są reglamentowane i mogłyby występować w

znacznie większym zakresie, ale potrzebne są na to wnioski. W przypadku dużych inwestycji, gdzie wnioskodawcy będą chcieli współpracować przy ZPI potrzebne jest zaplecze logistyczne, komunikacja. Do tej pory nie było żadnych wniosków o ZPI

III. Informacja o sposobie spełnienia wymogów zawartych w art. 8d ust. 2 ustawy w przypadku przeprowadzenia spotkania otwartego za pomocą środków porozumiewania się na odległość:

/Nie prowadzono spotkania w takiej formie./

Protokół zawiera 7 ponumerowanych stron.

Załącznikiem do protokołu jest lista obecności.

Człuchów, 08.05.2026 r.

Katarzyna Golebiewska

(podpis osoby sporządzającej protokół)

WÓJT
Paweł Gilezyski

(podpis Wójta Gminy Człuchów)

