

WYKAZ UWAG

zgłoszonych do projektu planu ogólnego gminy w trakcie konsultacji społecznych

Lp.	Data wpływu uwagi	Oznaczenie uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Propozycja rozpatrzenia uwagi przez wójta	Uzasadnienie
1	2	3	4	5	6
1.	2025-10-02	chotcza_konsultacje_001	dz. nr 1141/2, ob. ew. 0008; dz. nr 1144/2, ob. ew. 0008;	Nieuwzględniona	W związku z wystąpieniem na obszarze gminy Chotcza sytuacji, o której mowa w art. 13d ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym brak jest podstawy prawnej do wyznaczania strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) na terenach niezabudowanych poza Obszarem Uzupełnienia Zabudowy. Z kolei rozszerzenie Obszaru Uzupełnienia Zabudowy jest prawnie niemożliwe z uwagi na występowanie na wskazanym obszarze gruntów rolnych klas I-III. Zgodnie z § 1 ust. 6 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym na użytkach rolnych klas I-III poza granicami administracyjnymi miast rozszerzenie granic Obszaru Uzupełnienia Zabudowy jest dopuszczalnie m.in. wyłącznie na obszarach położonych w odległości nie większej niż 50 m od granicy pasa drogowego drogi publicznej.
2.	2025-10-09	chotcza_konsultacje_002	dz. nr 1141/2, ob. ew. 0008; dz. nr 1144/2, ob. ew. 0008;	Uwzględniona	Z uwagi na zagrodowy charakter zabudowy na wskazanym obszarze wyznaczono strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową (SZ).
3.	2025-10-09	chotcza_konsultacje_003	dz. nr 128, ob. ew. 0017;	Uwzględniona	W związku z wystąpieniem na obszarze gminy Chotcza sytuacji, o której mowa w art. 13d ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym brak jest podstawy prawnej do wyznaczania

Lp.	Data wpływu uwagi	Oznaczenie uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Propozycja rozpatrzenia uwagi przez wójta	Uzasadnienie
1	2	3	4	5	6
			dz. nr 73, ob. ew. 0017; dz. nr 218, ob. ew. 0009;		strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) na terenach niezabudowanych poza Obszarem Uzupełnienia Zabudowy. Z kolei wyznaczanie granic Obszaru Uzupełnienia Zabudowy następuje w oparciu o rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy, w szczególności powierzchnia rozszerzenia takiego Obszaru Uzupełnienia Zabudowy nie może przekroczyć powierzchni wyliczonej zgodnie z § 1 ust. 5 ww. rozporządzenia. W celu spełnienia powyższych warunków na terenie wskazanych działek ewidencyjnych wyznaczono strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) o powierzchni 1000 m² w miejscach najbardziej predysponowanych do zabudowy tj. w bezpośrednim sąsiedztwie infrastruktury komunikacyjnej oraz zwartej zabudowy.
4.	2025-10-10	chotcza_konsultacje_004	dz. nr 811, ob. ew. 0006;	Uwzględniona częściowo	Na terenie wskazanej działki ewidencyjnej wyznaczono strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) na obszarze objętym obszarem uzupełnienia zabudowy. Pozostała część działki, z uwagi na położenie na terenie obszaru szczególnego zagrożenia powodzią oraz uwag instytucji uzgadniającej projekt planu ogólnego w zakresie zabudowy i zagospodarowania terenów położonych na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią – Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie – pozostawiono w strefie wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową (SZ) oraz nie objęto Obszarem Uzupełnienia Zabudowy.

Lp.	Data wpływu uwagi	Oznaczenie uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Propozycja rozpatrzenia uwagi przez wójta	Uzasadnienie
1	2	3	4	5	6
5.	2025-10-17	chotcza_konsultacje_005	dz. nr 413, ob. ew. 0005; dz. nr 415, ob. ew. 0005; dz. nr 417, ob. ew. 0005; dz. nr 419/1, ob. ew. 0005; dz. nr 421, ob. ew. 0005; dz. nr 423/1, ob. ew. 0005;	Uwzględniona	Na terenie wskazanych działek ewidencyjnych wyznaczono strefę produkcji rolniczej (SR).
6.	2025-10-17	chotcza_konsultacje_006	dz. nr 812/1, ob. ew. 0006;	Uwzględniona	Na terenie wskazanej działki ewidencyjnej z uwagi na jej zabudowany charakter wyznaczono strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SR).
7.	2025-10-20	chotcza_konsultacje_007	dz. nr 82, ob. ew. 0003; dz. nr 83, ob. ew. 0003; dz. nr 84, ob. ew. 0003;	Uwzględniona	W związku z wystąpieniem na obszarze gminy Chotcza sytuacji, o której mowa w art. 13d ust. 3 ustawy z dnia z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym brak jest podstawy prawnej do wyznaczania strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) na terenach niezabudowanych poza Obszarem Uzupełnienia Zabudowy. Z kolei wyznaczanie granic Obszaru Uzupełnienia Zabudowy następuje w oparciu o rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy, w szczególności powierzchnia rozszerzenia takiego Obszaru Uzupełnienia Zabudowy nie może

Lp.	Data wpływu uwagi	Oznaczenie uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Propozycja rozpatrzenia uwagi przez wójta	Uzasadnienie
1	2	3	4	5	6
					przekroczyć powierzchni wyliczonej zgodnie z § 1 ust. 5 ww. rozporządzenia. W celu spełnienia powyższych warunków na terenie wskazanych działek ewidencyjnych wyznaczono strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) o powierzchni 1000 m² w miejscu najbardziej predysponowanym do zabudowy tj. w bezpośrednim sąsiedztwie infrastruktury komunikacyjnej oraz zwartej zabudowy.
8.	2025-10-21	chotcza_konsultacje_008	dz. nr 1099/5, ob. ew. 0005; dz. nr 1064/3, ob. ew. 0005;	Uwzględniona częściowo	W związku z wystąpieniem na obszarze gminy Chotcza sytuacji, o której mowa w art. 13d ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym brak jest podstawy prawnej do wyznaczania strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową (SZ) na terenach niezabudowanych poza Obszarem Uzupełnienia Zabudowy. Z kolei wyznaczanie granic Obszaru Uzupełnienia Zabudowy następuje w oparciu o rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy. Na obszarze wskazanych działek oraz w ich bezpośrednim sąsiedztwie nie są spełnione przesłanki wymienione w § 1 ust. 1 ww. rozporządzenia wobec czego nie ma możliwości wyznaczenia na tutejszym terenie Obszaru Uzupełnienia Zabudowy. W związku z powyższym na terenie wskazanych działek ewidencyjnych wyznaczono strefę produkcji rolniczej (SR). Dla wskazanej strefy określono wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 30% zgodnie z art. 13e ust. 2 pkt 3) ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o

Lp.	Data wpływu uwagi	Oznaczenie uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Proponycja rozpatrzenia uwagi przez wójta	Uzasadnienie
1	2	3	4	5	6
					planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy na poziomie 60%, aby zachować minimalną powierzchnię na inne elementy zagospodarowania m.in. podjazdy czy chodniki.
9.	2025-10-21	chotcza_konsultacje_009	dz. nr 1065/1, ob. ew. 0005; dz. nr 1066, ob. ew. 0005; dz. nr 1105/1, ob. ew. 0005; dz. nr 1109, ob. ew. 0005; dz. nr 1110/1, ob. ew. 0005; dz. nr 1110/1, ob. ew. 0005; dz. nr 1111/1, ob. ew. 0005; dz. nr 1111/2, ob. ew. 0005; dz. nr 1108/2, ob. ew. 0005; dz. nr 1107/2, ob. ew. 0005; dz. nr 1106, ob. ew. 0005; dz. nr 1064/1, ob. ew. 0005;	Uwzględniona częściowo	W związku z wystąpieniem na obszarze gminy Chotcza sytuacji, o której mowa w art. 13d ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym brak jest podstawy prawnej do wyznaczania strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową (SZ) na terenach niezabudowanych poza Obszarem Uzupełnienia Zabudowy. Z kolei wyznaczanie granic Obszaru Uzupełnienia Zabudowy następuje w oparciu o rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy. Na obszarze wskazanych działek oraz w ich bezpośrednim sąsiedztwie nie są spełnione przesłanki wymienione w § 1 ust. 1 ww. rozporządzenia wobec czego nie ma możliwości wyznaczenia na tutejszym terenie Obszaru Uzupełnienia Zabudowy. W związku z powyższym na terenie wskazanych działek ewidencyjnych wyznaczono strefę produkcji rolniczej (SR). Dla wskazanej strefy określono wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 30% zgodnie z art. 13e ust. 2 pkt 3) ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy na poziomie 60%, aby zachować minimalną powierzchnię na inne elementy zagospodarowania m.in. podjazdy czy chodniki.

Lp.	Data wpływu uwagi	Oznaczenie uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Proponycja rozpatrzenia uwagi przez wójta	Uzasadnienie
1	2	3	4	5	6
			dz. nr 1065/2, ob. ew. 0005; dz. nr 1064/4, ob. ew. 0005; dz. nr 1104, ob. ew. 0005; dz. nr 1103, ob. ew. 0005; dz. nr 1102, ob. ew. 0005; dz. nr 1101/1, ob. ew. 0005; dz. nr 1100/1, ob. ew. 0005; dz. nr 1112, ob. ew. 0005; dz. nr 1113/1, ob. ew. 0005; dz. nr 1105/2, ob. ew. 0005; dz. nr 1107/1, ob. ew. 0005; dz. nr 1108/1, ob. ew. 0005; dz. nr 1110/2, ob. ew. 0005;		

Lp.	Data wpływu uwagi	Oznaczenie uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Propozycja rozpatrzenia uwagi przez wójta	Uzasadnienie
1	2	3	4	5	6
10.	2025-10-21	chotcza_konsultacje_010	dz. nr 812/2, ob. ew. 0006;	Uwzględniona	Na terenie wskazanej działki ewidencyjnej wyznaczono strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ).
11.	2025-10-22	chotcza_konsultacje_011	dz. nr 823/1, ob. ew. 0006;	Uwzględniona	Na terenie wskazanej działki ewidencyjnej wyznaczono strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową (SZ).
12.	2025-10-23	chotcza_konsultacje_012	dz. nr 567, ob. ew. 0004; Obszar strefy 27SO; Obszar strefy 25SO; Obszar strefy 84SR;	Uwzględniona częściowo	W związku z wystąpieniem na obszarze gminy Chotcza sytuacji, o której mowa w art. 13d ust. 3 ustawy z dnia z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym brak jest podstawy prawnej do wyznaczania strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową (SZ) na terenach niezabudowanych poza Obszarem Uzupełnienia Zabudowy. Z kolei wyznaczanie granic Obszaru Uzupełnienia Zabudowy następuje w oparciu o rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy. Na obszarze działki ewidencyjnej nr 567, ob. 0004 oraz w jej bezpośrednim sąsiedztwie nie są spełnione przesłanki wymienione w § 1 ust. 1 ww. rozporządzenia wobec czego nie ma możliwości wyznaczenia na tutejszym terenie Obszaru Uzupełnienia Zabudowy. W związku z powyższym na terenie działki ewidencyjnej nr 567, ob. 0004 wyznaczono strefę produkcji rolniczej (SR), dla której określono wskazane wartości wskaźników urbanistycznych. W regulacjach planu ogólnego nie znajduje się możliwość wykluczenia lub dopuszczenia na danym obszarze realizacji poszczególnych inwestycji poprzez wprowadzenie stosownych zapisów. Zgodnie z § 5 ust. 1. Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w

Lp.	Data wpływu uwagi	Oznaczenie uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Propozycja rozpatrzenia uwagi przez wójta	Uzasadnienie
1	2	3	4	5	6
					sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów, projekt planu ogólnego gminy sporządza się w formie danych przestrzennych, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 3a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, bez tradycyjnego tekstu i rysunku, a więc nie przewiduje on uwzględniania wskazanych zapisów i ustaleń „w treści”. Dodatkowo należy wskazać, iż uzasadnienie do planu ogólnego nie stanowi aktu prawa miejscowego oraz na podstawie art. 24. ust. 1a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie podlega uzgodnieniu. Każda planowana inwestycja musi podlegać ocenie pod kątem zgodności z przepisami odrębnymi, a także z wymaganiami wynikającymi z innych aktów prawnych. Na etapie sporządzania planu ogólnego nie ma możliwości weryfikacji legalności prawnej poszczególnych inwestycji. Zadaniem planu ogólnego jest określenie kierunków i zasad zagospodarowania przestrzennego, a nie ocena zgodności konkretnych przedsięwzięć z obowiązującymi przepisami prawa. Kwestie legalności inwestycji, w tym zgodności z przepisami szczególnymi, podlegają odrębnej ocenie prowadzonej przez właściwe instytucje i organy administracji publicznej m.in. w toku postępowań dotyczących decyzji środowiskowych czy pozwoleń na budowę. Oznacza to, że plan ogólny nie rozstrzyga o dopuszczalności prawnej konkretnych inwestycji, a jedynie wyznacza ramy polityki przestrzennej, w obrębie których poszczególne przedsięwzięcia mogą być następnie analizowane przez odpowiednie organy w oparciu o przepisy odrębne.

Lp.	Data wpływu uwagi	Oznaczenie uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Propozycja rozpatrzenia uwagi przez wójta	Uzasadnienie
1	2	3	4	5	6
					W zakresie uwagi dotyczącej usunięcia określonego dla niektórych stref otwartych profilu dodatkowego: teren elektrowni słonecznej należy wskazać, iż na etapie sporządzania planu ogólnego nie posiadamy danych określających dokładną lokalizację przyszłych elektrowni fotowoltaicznych ani ich wielkości. W związku z tym, usunięcie wskazanego profilu funkcjonalnego skutkowałoby całkowitym wyłączeniem możliwości ich realizacji w granicach danych stref – nawet w przypadkach, w których lokalne uwarunkowania przestrzenne, środowiskowe i infrastrukturalne byłyby korzystne, a brak byłoby przeciwwskazań do ich powstania. Szczegółowe analizy środowiskowe oraz ocena oddziaływania na otoczenie takich inwestycji nie są przedmiotem planu ogólnego i nie mieszczą się w zakresie jego regulacji, w związku z czym powinny być przeprowadzane na dalszym etapie procesu inwestycyjno-planistycznego, tj. na poziomie przygotowania konkretnych zamierzeń inwestycyjnych czy planów miejscowych. Dopiero wówczas możliwa będzie właściwa ocena takich aspektów jak skala inwestycji, dokładna lokalizacja, powierzchnia zabudowy, sposób zagospodarowania terenu czy wpływ na sąsiednie użytkowanie gruntów. Plan ogólny natomiast nie powinien z góry wykluczać takich przedsięwzięć, zwłaszcza w sytuacji, gdy nie ma ku temu jednoznacznych podstaw merytorycznych i przestrzennych. Zbyt wczesne uszczegóławianie przeznaczenia terenów, szczególnie w odniesieniu do inwestycji takich jak m.in. farmy fotowoltaiczne, mogłoby prowadzić do nieuzasadnionych ograniczeń rozwoju oraz sztywności systemu planistycznego, a każdorazowa zmiana planu ogólnego w celu umożliwienia realizacji takich inwestycji w przyszłości, wiązałaby się z

Lp.	Data wpływu uwagi	Oznaczenie uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Proponycja rozpatrzenia uwagi przez wójta	Uzasadnienie
1	2	3	4	5	6
					dodatkowymi kosztami finansowymi dla gminy oraz wydłużeniem całego procesu inwestycyjnego.

Załączniki:

– wnioski wymienione w wykazie



WÓJT

Janusz Witczak

.....

(podpis wójta)