

WYKAZ OPINIÍ I UZGODNIEŃ projektu planu ogólnego gminy

Część A. Wykaz opinii o projekcie planu ogólnego gminy, o których mowa w art. 13i ust. 3 pkt 5 lit. a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.)

Lp.	Nazwa i adres instytucji lub organu właściwego do opiniowania	Data doręczenia projektu planu ogólnego instytucji lub organowi właściwemu do opiniowania	Data zaopiniowania	Uwagi
1	2	3	4	5
1	Gmina Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna Chocicza - Jozefów 60, 27-312 Chocicza	1.04.2025	29.07.2025	Uzupełniono uzasadnienie o wyjaśnienie przyczyn wyznaczenia stref planistycznych. Uzupełniono opis uwzględniania dokumentów i opracowań strategicznych na poziomie lokalnym i ponadlokalnym. Zgodnie z § 5 ust. 1. Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wrysów 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. Zgodnie z powyższym nie przewiduje on uwzględniania wskazanych zapisów i ustaleń. Dodatkowo przedstawione kwestie i zapisy nie mieszczą się w zakresie regulacji przewidzianych dla planu ogólnego. Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenie przeznaczenia terenów oraz określenie sposobów ich zagospodarowania i zabudowy określa plan miejscowy, w szczególności na podstawie art. 15 ust. 2 pkt 7) w planie miejscowym określa się obowiązkowo granice i sposoby zagospodarowania terenów górniczych. Na terenach szczególnego zagrożenia powodzią zrezygnowano z wyznaczenia Obszaru Uzupełnienia Zabudowy oraz stref planistycznych z możliwością lokalizacji nowej zabudowy. Pozostawiono natomiast strefy z istniejącą zabudową. Określono wskaźnik maksymalnej wysokości dla stref stref górnictwa. Zmieniono wskaźniki maksymalnej intensywności zabudowy dla wyznaczonych stref planistycznych na wartości bliższe istniejącej

			zabudowie w celu dostosowania do faktycznych potrzeb w kształtowaniu zagospodarowania i stanu istniejącego. Dokonano zmiany metodyki wyznaczania terenów niezabudowanych. Za lukę w zabudowie uznano wszystkie tereny spełniające określone warunki i nadające się pod zabudowę. Dokonano zmiany metodyki rozszerzania Obszaru Uzupełnienia Zabudowy, ograniczając obszar OUZ na terenach już zabudowanych do samego „rdzenia” oraz poszerzając go głównie na obszarach niezabudowanych, tak aby uzupełnić lukę w zabudowie w postaci przetrw w rzędach siedlisk w miejscowościach: Tymienica Stara, Tymienica Nowa, Sietkierka Nowa, Kolonia Wola Sołecka, Niemierczów, Kijanka oraz Cholecza Górna. Dokonano zmiany metodyki obliczania chłonności terenów niezabudowanych, zgodnie ze wskazaniem Komisji. Wyznaczono strefę gospodarczą pod nowe tereny gospodarcze jako rezerwę pod funkcję produkcyjno-usługowe niezwiązane z rolnictwem tj. strefę ISP oraz określono dla niej wskaźnik dot. maksymalnej wysokości zabudowy na poziomie 25 m. Dopuszczono tereny elektrowni słonecznej na obszarach stref otwartych tj. dodano dodatkowy profil funkcjonalny: teren elektrowni słonecznej. Dodano większą liczbę tref produkcyj rolniczej za wyznaczoną strefą wielofunkcyjną z zabudową zagrodową. Poprawiono topologię w warstwie „Strefa Planistyczna”. Połączono lasy w jeden poligon w celu zwiększenia czytelności na mapach. Poprawiono granice OUZ na przy strefach 140SJ/10SO. Zmieniono wskaźniki dot. maksymalnej wysokości zabudowy na terenie stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW na wartości odpowiadające rzeczywistym wysokościom budynków. Zmieniono wskaźniki dot. maksymalnej wysokości zabudowy na terenie stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ na 9m. Ze strefy 12SU wydzielono strefę 17SU obejmującą kontur kościoła oraz zmieniono wskaźnik dot. maksymalnej wysokości zabudowy na terenie strefy 12SU na 14 m.
--	--	--	---

				W części graficznej uzasadnienia do planu ogólnego zmieniono prezentację obszarów i terenów górniczych a także udokumentowanych złóż kopalin. W części tekstowej uzasadnienia do planu ogólnego w rozdziale 6.9. <i>Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi</i> dodano informacje o wydanych koncesjach. W części tekstowej uzasadnienia do planu ogólnego w rozdziale 6.10. <i>Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezbionnikowe magazyny substancji</i> dodano informacje o kodach systemowych występujących złóż kopalin. Zmieniono wskaźniki dot. maksymalnej wysokości zabudowy na terenie stref zieleni i rekreacji SN na 9 m. W części tekstowej uzasadnienia do planu ogólnego w rozdziale 2.3.3 <i>Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową</i> dodano fragment "...wyznaczone tereny wynikają z wniosków złożonych w toku postępowania".
2	Burmistrz Miasta i Gminy Ciepłców Urząd Miasta i Gminy Ciepłców ul. Czachowskiego 1, 27-310 Ciepłców	19.03.2025	3.04.2025	
3	Burmistrz Miasta i Gminy Urząd Miasta i Gminy Lipsko ul. 1 Maja 2, 27-300 Lipsko	19.03.2025		
4	Wójt Gminy Łaziska Urząd Gminy Łaziska Łaziska 76, 24-335 Łaziska	19.03.2025		
5	Wójt Gminy Przyłęk Urząd Gminy w Przyłęku Przyłęk BN, 26-704 Przyłęk	19.03.2025		
6	Burmistrz Miasta i Gminy Solec nad Wisłą Urząd Miasta i Gminy Solec nad Wisłą ul. Rynek 1, 27-320 Solec nad Wisłą	19.03.2025	2.04.2025	
7	Wójt Gminy Wilków	19.03.2025		

	Urząd Gminy Wilków Wilków 62A, 24-313 Wilków			
8	Burmistrz Zwoleń Urząd Miejski w Zwoleń Plac Kochanowskiego 1, 26-700 Zwoleń	19.03.2025		
9	Minister Zdrowia Ministerstwo Zdrowia ul. Miodowa 15, 00-952 Warszawa	19.03.2025		
10	Marszałek Województwa Mazowieckiego Urząd Marszałkowski Województwa Mazowieckiego w Warszawie ul. Jagiellońska 26, 03-719 Warszawa	19.03.2025		
11	Starosta Lipski Starostwo Powiatowe w Lipsku ul. Rynek 1, 27-300 Lipsko	19.03.2025		
12	Państwowy Wojewódzki Inspektorat Sanitarny w Warszawie Wojewódzka Stacja Sanitarno- Epidemiologiczna w Warszawie ul. Żelazna 79, 00-875 Warszawa	19.03.2025		
13	Komenda Wojewódzka Państwowej Straży Pożarnej w Warszawie ul. Domaniewska 40, 02-672 Warszawa	19.03.2025		
14	Komenda Powiatowa Państwowej Straży Pożarnej w Lipsku ul. Partyzantów 3, 27-300 Lipsko	19.03.2025	27.03.2025 (wpływ do Urzędu 31.03.2025)	
15	Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Warszawie ul. Bartycka 110A, 00-716 Warszawa	19.03.2025		
16	PKP Polskie Linie Kolejowe S.A., Zakład Linii Kolejowych w Warszawie	24.03.2025		

	ul. Chodakowska 50, 03-816 Warszawa			
17	PKP S.A. Oddział Gospodarowania Nieruchomościami w Warszawie ul. Armiana 14, 01-246 Warszawa	24.03.2025		
18	Prezes Państwowej Agencji Atomistyki Państwowa Agencja Atomistyki ul. Nowy Świat 6/12, 00-400 Warszawa	19.03.2025		
19	Centralny Port Komunikacyjny sp. z o.o., Aleje Jerozolimskie 142B, 02-305 Warszawa	19.03.2025		
20	Nadleśnictwo Zwoleń Miodne Leśniczówka 107/1, 26-700 Zwoleń	19.03.2025	17.04.2025	Wskazana działka włączona została do strefy otwartej.
21	Polskie Sieci Elektroenergetyczne S.A. ul. Warszawska 165, 05-520 Konstancin- Jeziorna	19.03.2025	08.04.2025 (wpływ do Urzędu 09.04.2025)	
22	Operator Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A. Oddział w Rembelszczyźnie ul. Jana Kazimierza 578, 05-126 Nieporęt, Rembelszczyzna	24.03.2025		
23	Operator Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A. Oddział w Tarnowie ul. Pogórska Wola 450, 33-152 Pogórska Wola	24.03.2025	25.03.2025 (wpływ do Urzędu 31.03.2025)	
24	Polska Spółka Gazownictwa sp. z o.o. Oddział Zakład Gazowniczy w Warszawie ul. Równoległa 4a, 02-235 Warszawa	24.03.2025	25.03.2025 (wpływ do Urzędu 27.03.2025)	Przez obszar gminy Chocicza nie przebiegają gazociągi. Zgodnie z § 5 ust. 1. Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w 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.

				Zgodnie z powyższym nie przewiduje on uwzględniania wskazanych zapisów i ustaleń. Dodatkowo przedstawiona kwestia nie mieści się w zakresie regulacji przewidzianych dla planu ogólnego. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 1) i 10) ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obowiązek określenia przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej dotyczy planu miejscowego. Z kolei zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 8) ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obowiązek określenia szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości dotyczy także planu miejscowego.
25	PERN S.A. ul. Wyszogrodzka 133, 09-410 Płock	24.03.2025		
26	ORLEN S.A. ul. Chemiczków 7, 09-411 Płock	24.03.2025		Zrezygnowano z wyznaczania stref SJ na terenach obecnej zabudowy zagrodowej. Zrezygnowano z wyznaczania stref SJ w otwartej rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Dokonano korekty maksymalnej wysokości zabudowy na terenach stref SZ, SR ustalając ją na 20 metrów. Zamieniono profil dodatkowy we wszystkich strefach otwartych (SO) poprzez rezygnację z terenu elektrowni słonecznej, znajdujących się na użytkach rolnych klas I-III. Nie zrezygnowano z wyznaczenia strefy gospodarczej ISP, z uwagi na zapewnienie gminie terenów inwestycyjnych jako rezerwy pod funkcję produkcyjno-usługowe niezwiązane z rolnictwem. Gmina Chotcza nie posiada obecnie funkcjonujących terenów produkcyjnych o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej przy których byłaby możliwość wyznaczenia nowych terenów gospodarczych, w związku z czym zdecydowano się wyznaczyć wskazaną strefę we wskazanym miejscu. W zakresie uwagi dotyczącej usunięcia określonego dla niektórych
27	Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi Ministerstwo Rolnictwa i Rozwoju Wsi ul. Wspólna 30, 00-930 Warszawa	19.03.2025	25.04.2025	

			stref otwartych profilu dodatkowego: teren elektrowni słonecznej informuję, 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. 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 dodatkowymi kosztami finansowymi dla gminy oraz wydłużeniem całego procesu inwestycyjnego.
--	--	--	---

Część B. Wykaz uzgodnień projektu planu ogólnego gminy, o których mowa w art. 131 ust. 3 pkt 5 lit. b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Lp.	Nazwa i adres instytucji lub organu właściwego do uzgadniania	Data doręczenia projektu planu ogólnego instytucji lub organowi właściwemu do uzgadniania	Data odmowy uzgodnienia	Data uzgodnienia	Uwagi
1	2	3	4	5	6
1	Wojewoda Mazowiecki Mazowiecki Urząd Wojewódzki w Warszawie pl. Bankowy 3/5, 00-950 Warszawa	19.03.2025			
2	Zarząd Województwa Mazowieckiego Urząd Marszałkowski Województwa Mazowieckiego w Warszawie ul. Jagiellońska 26, 03-719 Warszawa	19.03.2025		17.04.2025	
3	Zarząd Powiatu Lipskiego Starostwo Powiatowe w Lipsku ul. Rynek 1, 27-300 Lipsko	19.03.2025			
4	Dyrektor Kampinoskiego Parku Narodowego ul. Tetmajera 38, 05-080 Izabelin	19.03.2025			
5	Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie ul. Henryka Sienkiewicza 3, 00-015 Warszawa	19.03.2025			
6	Dyrektor Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie Państwowe Gospodarstwo Wodne	19.03.2025	07.04.2025	22.07.2025	Na terenach szczególnego zagrożenia powodzią zrezygnowano z wyznaczania Obszaru Uzupełnienia Zabudowy oraz stref planistycznych z możliwością lokalizacji nowej zabudowy. Pozostawiono natomiast strefy z istniejącą

	Wody Polskie ul. Zarzecz 13B, 03-194 Warszawa				zabudową. Zamieniono profil dodatkowy we wszystkich strefach otwartych (SO) poprzez rezygnację z terenu elektrowni słonecznej, znajdującego się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 100 lat oraz raz na 10 lat. Ograniczono możliwość lokalizacji nowej zabudowy na części strefy oznaczonej symbolem 344SZ, która jest niezabudowana i znajduje się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 100 lat, poprzez zredukowanie granic wskazanej strefy wyłącznie do obszarów zabudowanych. Zamieniono profil dodatkowy w strefach 1SI, 17SI, 19SI poprzez rezygnację z terenu usług oraz terenu produkcji.
7	Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Warszawie, Delegatura w Radomiu ul. Żeromskiego 53, 26-600 Radom	19.03.2025		26.07.2025	Przy opracowywaniu ustaleń Planu Ogólnego uwzględniono uwarunkowania wynikające z występujących na obszarze gminy zabytków nieruchomych ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków.
8	Minister Klimatu i Środowiska Ministerstwo Klimatu i Środowiska ul. Wawelska 52/54, 00-922 Warszawa	19.03.2025			
9	Okręgowy Urząd Górniczy w Warszawie ul. Wilecza 46, 00-679 Warszawa	19.03.2025	24.03.2025	2.06.2025	Złożono zażalenie do Wyższego Urzędu Górniczego na Postanowienie OUG w Warszawie odnawiające uzgodnienia.
10	Agencja Bezpieczeństwa Wewnętrznego ul. Rakowiecka 2A, 00-993 Warszawa	24.03.2025			
11	Mazowiecki Urząd Wojewódzki w Warszawie Wydział Bezpieczeństwa i Zarządzania Kryzysowego pl. Bankowy 3/5, 00-950 Warszawa	19.03.2025			

12	Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji Ośrodek Zamiejscowy w Warszawie ul. Winička 1, 02-095 Warszawa	19.03.2025		24.03.2025 (wpływ do Urzędu 31.03.2025)	
13	Nadwiślański Oddział Straży Granicznej im. Powstania Warszawskiego ul. Komitetu Obrony Robotników 23, 02-148 Warszawa	19.03.2025			
14	Komenda Wojewódzka Policji z siedzibą w Radomiu ul. 11 Listopada 37/59, 26-600 Radom	19.03.2025			
15	Komenda Powiatowa Policji w Lipsku ul. Spacerowa 31a, 27 - 300 Lipsko	19.03.2025			
16	Urząd Gminy w Chotczy (Zarządca drog gminnych) Chotcza - Jozefów 60, 27-312 Chotcza	19.03.2025			
17	Powiatowy Zarząd Dróg Publicznych w Lipsku ul. Spacerowa 24, 27-300 Lipsko	19.03.2025		28.03.2025	
18	Dyrektor Urzędu Morskiego w Gdyni Urząd Morski w Gdyni ul. Chrzanowskiego 10, 81-338 Gdynia	19.03.2025		02.04.2025 (wpływ do Urzędu 04.04.2025)	
19	Prezes Urzędu Transportu Kolejowego Urząd Transportu Kolejowego Al. Jerozolimskie 134, 02-305 Warszawa	19.03.2025			

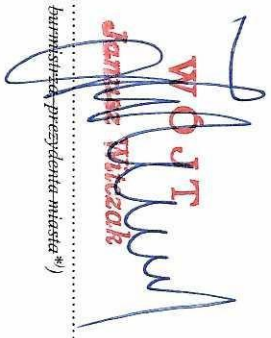
20	Prezes Urzędu Lotnictwa Cywilnego Urząd Lotnictwa Cywilnego ul. Marcina Flisa 2, 02-247 Warszawa	19.03.2025			
----	--	------------	--	--	--

Część C. Wykaz opinii o projekcie planu ogólnego gminy wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, o których mowa w art. 54 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094, z późn. zm.)

Lp.	Nazwa i adres instytucji lub organu właściwego do opiniowania	Data doręczenia projektu planu ogólnego gminy wraz z prognozą oddziaływania na środowisko instytucji lub organowi właściwemu do opiniowania	Data zaopiniowania	Uwagi
1	2	3	4	5
1	Państwowy Powiatowy Inspektorat Sanitarny w Lipsku ul. Hżeca 6, 27-300 Lipsko	19.03.2025	17.04.2025	
2	Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie ul. Henryka Sienkiewicza 3, 00-015 Warszawa	19.03.2025	14.05.2025	

Załączniki:

– uzgodnienia i opinie wymienione w wykazie


.....
(podpis wójta, burmistrza, prezydenta miasta *)

*) Niepotrzebne skreślić.