



Uzasadnienie do Planu Ogólnego Gminy Chotcza

część tekstowa



Chotcza, styczeń 2025 r.



Zamawiający:

Gmina Chotcza
Chotcza - Jozefów 60
27-312 Chotcza



Wykonawca:

Westmor Consulting Urszula Wódkowska
Biuro: ul. Królewiecka 27, 87-800 Włocławek
Siedziba: ul. 1 Maja 1A, 87-704 Bądkowo

Spis treści

1.	Wstęp	5
2.	Strefy planistyczne	6
2.1.	Podstawowe ustalenia	6
2.1.1.	Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego	6
2.1.2.	Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową	6
2.2.	Gminny katalog stref planistycznych	14
2.2.1.	Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	14
2.2.2.	Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	15
2.2.3.	Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	23
2.2.4.	Strefa usługowa	37
2.2.5.	Strefa handlu wielkopowierzchniowego	38
2.2.6.	Strefa gospodarcza	38
2.2.7.	Strefa produkcji rolniczej	38
2.2.8.	Strefa infrastrukturalna	41
2.2.9.	Strefa zieleni i rekreacji	43
2.2.10.	Strefa cmentarzy	44
2.2.11.	Strefa górnictwa	44
2.2.12.	Strefa otwarta	45
2.2.13.	Strefa komunikacyjna	45
3.	Obszar Uzupełnienia Zabudowy	46
4.	Obszar Zabudowy Śródmiejskiej	49
5.	Gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej	49
6.	Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy	49
6.1.	Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego	49
6.2.	Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa	51
6.3.	Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny	54
6.4.	Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału	60
6.5.	Obszary gruntów zmeliorowanych	62
6.6.	Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy	64
6.7.	Strefy ochronne ujęć wody	64
6.8.	Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych	66
6.9.	Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi	66

6.10.	Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji	66
6.11.	Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej.....	68
6.12.	Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej.....	68
6.13.	Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne.....	71
6.14.	Tereny zamknięte i ich strefy ochronne	71
6.15.	Obszary ograniczonego użytkowania	71
6.16.	Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji...	71
6.17.	Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji	71
6.18.	Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją.....	71
6.19.	Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne	71
6.20.	Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.....	74
6.21.	Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego	74
6.22.	Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu.....	74
6.23.	Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe	77
6.24.	Wnioski zawarte w opracowaniu ekofizjograficznym w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska	95
7.	Spis tabel i rysunków.....	97

1. Wstęp

Plan ogólny jest aktem prawa miejscowego, sporządzanym wyłącznie w formie danych przestrzennych i uchwalanym dla obszaru całej gminy, z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalane przez ministra właściwego do spraw transportu. Stanowi zwięzły dokument wskazujący kierunek zagospodarowania przestrzennego ustalony w oparciu o ustaloną politykę przestrzenną jednostki. Jest on wiążący w odniesieniu do planów miejscowych i stanowiący podstawę do wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Jednocześnie nie wpływa bezpośrednio na inne decyzje administracyjne, w tym pozwolenie na budowę lub zgłoszenie budowy (nie stanowi podstawy do sprzeciwu).

Podstawą jego opracowania jest art. 13a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2024 poz. 1130), dalej u.p.z.p.

Gmina Chotcza przystąpiła do sporządzenia planu ogólnego Gminy Chotcza uchwałą nr IV/19/24 Rady Gminy w Chotczy z dnia 19 sierpnia 2024 r.

Zgodnie z art. 14h u.p.z.p. wraz z projektem planu ogólnego sporządza się uzasadnienie składające się z części tekstowej i graficznej.

Gmina Chotcza zlokalizowana jest na południowo-wschodnim krańcu województwa mazowieckiego, w dolinie środkowej Wisły, u ujścia rzek Zwoleńki i Iłżanki. Gminę tworzy 17 sołectw tj.: Baranów, Białobrzegi, Chotcza Dolna, Chotcza Górna, Chotcza - Józefów, Gniazdków, Gustawów, Jarentowskie Pole, Karolów, Kijanka, Kolonia Wola Solecka, Niemieryczów, Siekierka Nowa, Siekierka Stara, Tymienica Nowa, Tymienica Stara oraz Zajączków. Z gminą Chotcza sąsiaduje siedem gmin z których pięć należy do województwa mazowieckiego (Ciepielów, Lipsko, Przyłęk, Solec nad Wisłą, Zwoleń), zaś dwie po drugiej stronie Wisły do województwa lubelskiego (Łaziska i Wilków). Wszystkie te gminy są większe od Chotczy pod względem ludności jak i obszaru. Zgodnie z danymi Głównego Urzędu Statystycznego w 2023 r. jej powierzchnia wyniosła 8 977 ha, natomiast liczba mieszkańców 2 188 osób.

Rysunek 1. Położenie gminy Chotcza na tle kraju i województwa mazowieckiego



Źródło: <https://pl.wikipedia.org/wiki/Bia%C5%82ogard> (dostęp: 06.02.2025 r.)

2. Strefy planistyczne

2.1. Podstawowe ustalenia

2.1.1. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

Gmina Chotcza nie posiada na swoim terenie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

2.1.2. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową

2.1.2.1. Wyliczenie zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wyliczono zgodnie ze wzorem zawartym w rozporządzeniu 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 (dalej rozporządzenie).

W pierwszym kroku wyliczono prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca wg następujących wzorów:

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$$

$$P_{20} = 2P_0 - P_{-20}$$

gdzie:

P_{20} - oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca wyrażoną w m².

P_0 - oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi.

P_{-10} - oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane.

P_{-20} - oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane.

Do powyższych wyliczeń przyjęto następujące dane:

- $P_0 = 34,8 \text{ m}^2$ (przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę dla gminy Chotcza w roku 2023 udostępniona przez Główny Urząd Statystyczny – Bank Danych Lokalnych);
- $P_{-10} = 31,9 \text{ m}^2$ (przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę dla gminy Chotcza w roku 2013 udostępniona przez Główny Urząd Statystyczny – Bank Danych Lokalnych);
- $P_{-20} = 26,4 \text{ m}^2$ (przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę dla gminy Chotcza w roku 2003 udostępniona przez Główny Urząd Statystyczny – Bank Danych Lokalnych).

Po podstawieniu powyższych danych do wzorów otrzymano odpowiednio $P_{20} = 40,6 \text{ m}^2$ oraz $P_{20} = 43,2 \text{ m}^2$.

W drugim kroku obliczono zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową zgodnie ze wzorem:

$$ZAP = M_{20} - \frac{PUM_0}{P_{20}}$$

gdzie:

ZAP - oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wyrażoną w liczbie osób.

M_{20} - oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%.

PUM_0 - oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi.

P_{20} - oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

Do powyższych wyliczeń przyjęto następujące dane:

- $M_{20} = 1\,663$ os. (prognozowana liczba mieszkańców gminy Chotcza w roku 2043, udostępniona przez Główny Urząd Statystyczny – Prognoza ludności na lata 2023-2060, powiększona o 5% tj. $1\,584 \text{ os.} \cdot 1,05$);
- $PUM_0 = 76\,248 \text{ m}^2$ (powierzchnia użytkowa mieszkań ogółem dla gminy Chotcza w roku 2023 udostępniona przez Główny Urząd Statystyczny – Bank Danych Lokalnych);
- $P_{20} = 43,2 \text{ m}^2$ (wartość bardziej korzystna dla gminy Chotcza);

Po podstawieniu powyższych danych do wzoru otrzymano zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową gminy Chotcza $ZAP = -102$ os.

Zgodnie z § 3 ust. 9 rozporządzenia w przypadku gdy obliczone zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wynosi mniej niż 500 w gminie, w której liczba mieszkańców zgodnie z najnowszymi danymi udostępnionymi przez statystykę publiczną wynosi mniej niż 5 000 i nie mniej niż 2 000 dopuszcza się przyjęcie $ZAP = 500$.

W związku ze spełnieniem przez gminę Chotcza obu warunków przyjęto zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową gminy Chotcza (**ZAP**) = **500 os.**

2.1.2.2. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie

Zgodnie z art. 13d u.p.z.p. wyznaczając strefy planistyczne obejmujące profile funkcjonalne dopuszczające zabudowę mieszkaniową (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową), przy obliczaniu chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej oraz obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy. W związku z brakiem obowiązujących na terenie gminy Chotcza planów miejscowych chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, obliczono dla terenów znajdujących się w obszarze uzupełnienia zabudowy.

Do terenów niezabudowanych starano zaliczyć się obszary, na których istniała możliwość wyodrębnienia działek budowlanych o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej o powierzchni co najmniej $1\,000 \text{ m}^2$ oraz co najmniej $1\,500 \text{ m}^2$ dla działek o funkcji zagrodowej. Biorąc pod uwagę politykę rozwoju gminy oraz lokalne uwarunkowania, określając tereny niezabudowane zrezygnowano z wyznaczania terenu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w obszarze uzupełnienia zabudowy na terenie gminy Chotcza wyniosła $23,0149 \text{ ha}$, w tym $20,6143$ dla terenów oznaczonych symbolem SJ oraz $2,4006 \text{ ha}$ dla terenów oznaczonych symbolem SZ.

Uwzględniając prognozowaną proporcje między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami przyjęto, iż funkcja mieszkaniowa na terenie oznaczonym symbolem SJ stanowić będzie 70% terenu, z kolei na terenie oznaczonym symbolem SZ 80%. Biorąc powyższe pod uwagę finalna powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w obszarze uzupełnienia zabudowy na terenie gminy Chotcza wyniosła 16,3505 ha, w tym 14,4300 ha dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz 1,9205 ha dla terenów zabudowy zagrodowej.

Tabela 1. Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w obszarze uzupełnienia zabudowy na terenie gminy Chotcza

Symbol terenu	Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie [ha]	Udział funkcji mieszkaniowej [%]	Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie z wyłączeniem obszarów pod funkcje inne niż mieszkaniowa [ha] (2 x 3)
1	2	3	4
SJ	20,6143	70%	14,4300
SZ	2,4006	80%	1,9205
Razem	23,0149	—	16,3505

Źródło: Opracowanie własne

W celu obliczenia chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie posłużono się następującym wzorem:

$$Ch = I * W_{kor} * P_{st}$$

gdzie:

Ch – oznacza chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, wyrażoną w liczbie mieszkańców.

I – oznacza maksymalną nadziemną intensywność zabudowy określoną dla danego terenu.

W_{kor} – oznacza wskaźnik korelacji chłonności zabudowy i intensywności zabudowy.

P_{st} – oznacza powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, wyrażoną w hektarach.

Do powyższych wyliczeń przyjęto następujące dane:

— I = przyjęto maksymalną nadziemną intensywność zabudowy wynoszącą 0,9, którą oszacowano w oparciu o analizę istniejącego zagospodarowania terenu na obszarze gminy Chotcza.¹

— W_{kor} = przyjęto następujące parametry:

- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 19 os./ha,
- teren zabudowy zagrodowej: 13 os./ha,

które oszacowano na podstawie przeprowadzonej analizy zabudowanych terenów mieszkaniowych dla obszaru gminy.²

— P_{st} = przyjęto 14,4300 ha dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz 1,9205 ha dla terenów zabudowy zagrodowej.

Szczegółowe wyliczenia przedstawiono w poniższej tabeli.

Tabela 2. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w obszarze uzupełnienia zabudowy na terenie gminy Chotcza

Klasa przeznaczenia terenu	Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie [ha]	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Wskaźnik korelacji chłonności zabudowy i intensywności zabudowy [os./ha]	Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie [os.] (2 x 3 x 4)
1	2	3	4	5
Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	14,4300	0,9	19	247
Teren zabudowy zagrodowej	1,9205	0,9	13	22
Razem		—	—	269

Źródło: Opracowanie własne

Zgodnie z powyższymi obliczeniami łączna chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie na obszarze uzupełnienia zabudowy dla gminy wynosi **269 os.**

¹ Analizę wykonano w oparciu o dane EGIB oraz BDOT10k zestawiając ze sobą powierzchnie wszystkich działek ewidencyjnych na terenie gminy Chotcza do powierzchni znajdujących się na jej obszarze wszystkich budynków pomnożonej przez liczbę kondygnacji tych budynków.

² Analizę wykonano w oparciu o dane GUS, EGIB oraz BDOT10k zestawiając ze sobą powierzchnie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i powierzchnie terenów zabudowy zagrodowej na obszarze gminy Chotcza ze średnią liczbą mieszkańców tych terenów, wyliczoną w oparciu o liczbę budynków mieszkalnych pomnożonej przez średnią liczbę mieszkańców przypadających na 1 budynek (mieszkanie) wg GUS tj. 2,29 osób.

2.1.2.3. Podsumowanie

Oszacowana chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie na obszarze uzupełnienia zabudowy (269 os.) stanowi **53,80%** wartości wyliczonego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową (500 os.), tym samym zgodnie z zapisami art. 13d ust. 3 u.p.z.p. na obszarze gminy Chotcza dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych obejmujących profile funkcjonalne dopuszczające zabudowę mieszkaniową (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową) poza obszarami uzupełnienia zabudowy.

Zgodnie z art. 13d ust. 2 u.p.z.p. suma chłonności terenów niezabudowanych w ww. strefach planistycznych w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% (350 os.) oraz większa niż 130% (650 os.) wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

Oznacza to że na obszarze gminy dopuszczalne jest wyznaczenie ww. stref planistycznych poza obszarem uzupełnienia zabudowy na obszarach niezabudowanych o maksymalnej chłonności 381 os. (650 os. – 269 os.).

Uwzględniając politykę rozwoju gminy poza obszarem uzupełnienia zabudowy, na zidentyfikowanych w oparciu o politykę przestrzenną gminy, obszarach niezabudowanych wyznaczono strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną o powierzchni 15,2178 ha, której chłonność, przyjmując wskaźniki przyjęte do obliczenia chłonności terenów niezabudowanych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wynosi 260 os.

Łączna chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie na terenie gminy Chotcza wyniosła **529 os.**, co stanowi **105,80%** wartości wyliczonego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową (500 os.).

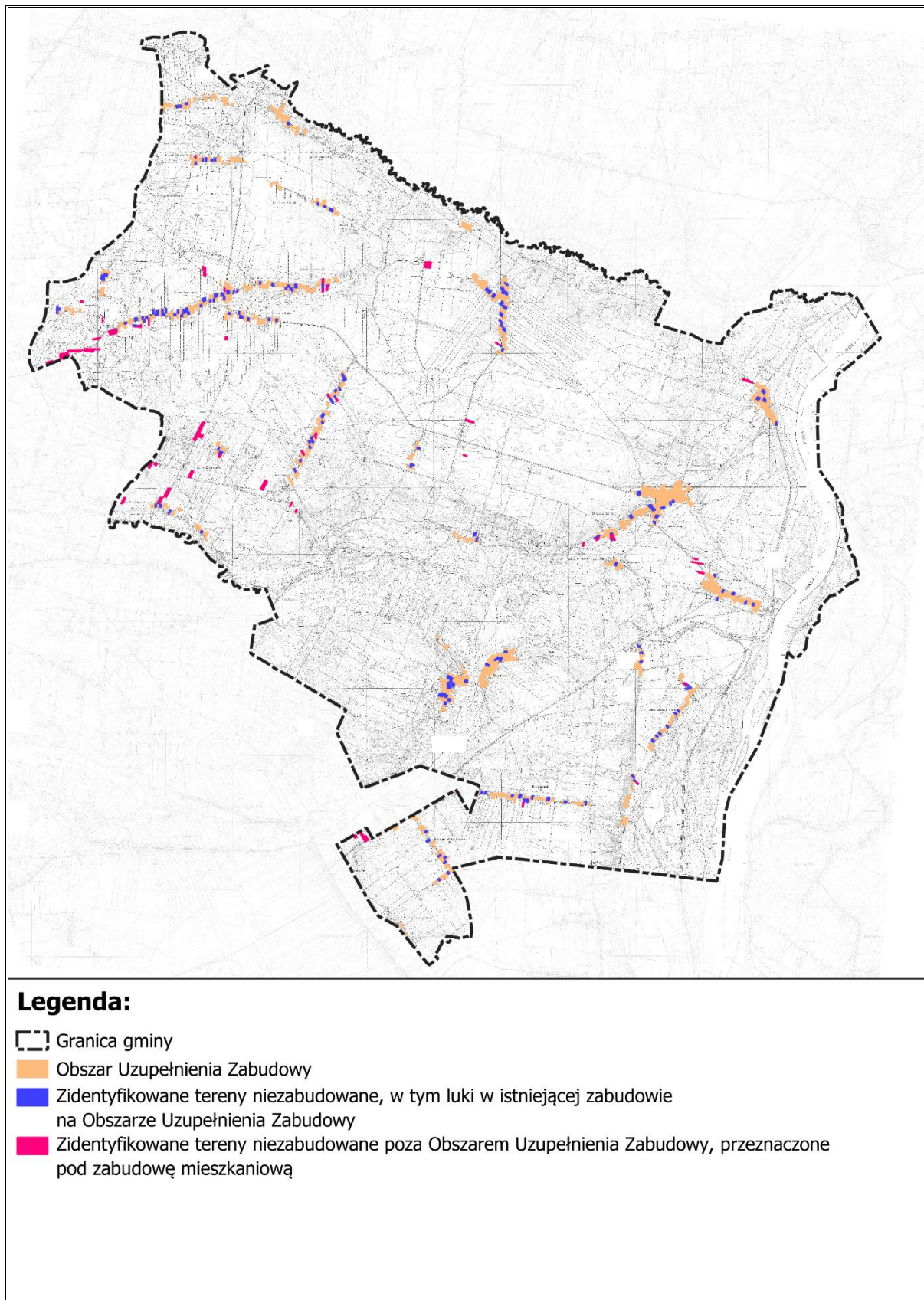
Szczegółowe wyliczenia przedstawiono w poniższej tabeli.

Tabela 3. Łączna chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie na terenie gminy Chotcza

Klasa przeznaczenia terenu	Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie [ha]	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Wskaźnik korelacji chłonności zabudowy i intensywności zabudowy [os./ha]	Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie [os.] (2 x 3 x 4)
1	2	3	4	5
Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w obszarze uzupełnienia zabudowy	14,4300	0,9	19	247
Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej poza obszarem uzupełnienia zabudowy	15,2178	0,9	19	260
Teren zabudowy zagrodowej w obszarze uzupełnienia zabudowy	1,9205	0,9	13	22
Razem	31,5683	—	—	529

Źródło: Opracowanie własne

Rysunek 2. Zidentyfikowane tereny niezabudowane, w tym luki w istniejącej zabudowie na terenie gminy Chotcza



Źródło: Opracowanie własne

2.2. Gminny katalog stref planistycznych

W planie ogólnym dla gminy Chotcza wyznaczono następujące kategorie stref planistycznych:

1. SW – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,
2. SJ – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
3. SZ – strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową,
4. SU – strefy usługowe,
5. SP – strefę gospodarczą,
6. SR – strefy produkcji rolniczej,
7. SI – strefy infrastrukturalne,
8. SN – strefy zieleni i rekreacji,
9. SC – strefy cmentarzy,
10. SG – strefy górnictwa,
11. SO – strefy otwarte.

Dla wszystkich wyżej wymienionych stref określone zostały podstawowe profile funkcjonalne oraz w niektórych przypadkach profile dodatkowe.

Określone zostały również wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy – obowiązkowo dla stref od pkt. 1 do 6, fakultatywnie dla stref od pkt. 7 do 11.

Dodatkowo dla każdej strefy, z wyjątkiem stref górnictwa i otwartych określono wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, nie mniejszego niż wynika to z przepisów § 2. ust. 1. rozporządzenia.

Przyjęte założenia przy wyznaczaniu stref planistycznych uwzględniały zarówno lokalne potrzeby, jak i potencjał przestrzeni, co pozwoliło na wyznaczenie stref optymalnych dla realizacji długoterminowej wizji rozwoju gminy. Przy wyznaczaniu stref planistycznych decydujące znaczenie miała obecna struktura funkcjonalno-przestrzenna gminy, a także uwarunkowania i kierunki rozwoju określone w Strategii Rozwoju Gminy Chotcza na lata 2021-2026.

2.2.1. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną

Obejmuje istniejące tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zlokalizowane w miejscowości Chotcza-Józefów oraz Kijanka. W planie ogólnym gminy nie zdecydowano się na wyznaczenie nowych obszarów pod zabudowę wielorodzinną z uwagi na wiejski charakter terenu gminy oraz niskie zapotrzebowanie na taki typ zabudowy. Priorytetem pozostaje zachowanie wiejskiego krajobrazu oraz wspieranie funkcji rolniczej i agroturystycznej, co jest zgodne z dotychczasowym kierunkiem rozwoju gminy.

Profil podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Tabela 4. Gminny katalog wyznaczonych stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną

Symbol	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1SW	—	1,2	50	12	30
2SW	—	1,2	50	12	30
3SW	—	1,2	50	9,5	30

Źródło: Opracowanie własne

2.2.2. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną

Obejmuje istniejące tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oraz tereny przeznaczone pod przyszłą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, które wyznaczono w ramach określania terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie oraz biorąc pod uwagę wnioski mieszkańców, z uwzględnieniem obowiązujących uwarunkowań przestrzennych i prawnych. Proces planistyczny opierał się na analizie dostępności infrastruktury technicznej, zgodności z kierunkami rozwoju gminy oraz zachowaniu ładu przestrzennego. Nowe obszary przeznaczone pod zabudowę zostały wskazane w sposób zapewniający harmonijną integrację z istniejącą strukturą osadniczą, przy jednoczesnym poszanowaniu wartości krajobrazowych i środowiskowych gminy.

Profil podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Tabela 5. Gminny katalog wyznaczonych stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną

Symbol	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1SJ	—	0,9	40	9,5	30
2SJ	—	0,9	40	9,5	30
3SJ	—	0,9	40	9,5	30
4SJ	—	0,9	40	9,5	30
5SJ	—	0,9	40	9,5	30
6SJ	—	0,9	40	9,5	30

Uzasadnienie do Planu Ogólnego Gminy Chotcza – część tekstowa

Symbol	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
7SJ	—	0,9	40	9,5	30
8SJ	—	0,9	40	9,5	30
9SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,9	40	9,5	30
10SJ	—	0,9	40	9,5	30
11SJ	—	0,9	40	9,5	30
12SJ	—	0,9	40	9,5	30
13SJ	—	0,9	40	9,5	30
14SJ	—	0,9	40	9,5	30
15SJ	—	0,9	40	9,5	30
16SJ	—	0,9	40	9,5	30
17SJ	—	0,9	40	9,5	30
18SJ	—	0,9	40	9,5	30
19SJ	—	0,9	40	9,5	30
20SJ	—	0,9	40	9,5	30
21SJ	—	0,9	40	9,5	30
22SJ	—	0,9	40	9,5	30
23SJ	—	0,9	40	9,5	30
24SJ	—	0,9	40	9,5	30
25SJ	—	0,9	40	9,5	30
26SJ	—	0,9	40	9,5	30
27SJ	—	0,9	40	9,5	30
28SJ	—	0,9	40	9,5	30
29SJ	—	0,9	40	9,5	30
30SJ	—	0,9	40	9,5	30
31SJ	—	0,9	30	10	30
32SJ	—	0,9	50	10	30
33SJ	—	0,9	50	10	30
34SJ	—	0,9	40	9,5	30
35SJ	—	0,9	60	10	40
36SJ	—	0,9	40	9,5	30
37SJ	—	0,9	40	9,5	30
38SJ	—	0,9	40	9,5	30
39SJ	—	0,9	50	10	30
40SJ	—	0,9	30	10	30
41SJ	—	0,9	40	10	30
42SJ	—	0,9	30	10	30

Uzasadnienie do Planu Ogólnego Gminy Chotcza – część tekstowa

Symbol	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
43SJ	—	0,9	40	9,5	30
44SJ	—	0,9	50	10	30
45SJ	—	0,9	40	10	30
46SJ	—	0,9	40	9,5	30
47SJ	—	0,9	40	9,5	30
48SJ	—	0,9	40	9,5	30
49SJ	—	0,9	40	9,5	30
50SJ	—	0,9	40	9,5	30
51SJ	—	0,9	40	9,5	30
52SJ	—	0,9	40	9,5	30
53SJ	—	0,9	40	10	30
54SJ	—	0,9	40	9,5	30
55SJ	—	0,9	40	9,5	30
56SJ	—	0,9	40	9,5	30
57SJ	—	0,9	40	9,5	30
58SJ	—	0,9	40	9,5	30
59SJ	—	0,9	40	9,5	30
60SJ	—	0,9	40	10	30
61SJ	—	0,9	40	9,5	30
62SJ	—	0,9	40	9,5	30
63SJ	—	0,9	40	9,5	30
64SJ	—	0,9	40	10	30
65SJ	—	0,9	40	10	30
66SJ	—	0,9	40	9,5	30
67SJ	—	0,9	40	9,5	30
68SJ	—	0,9	40	9,5	30
69SJ	—	0,9	50	10	30
70SJ	—	0,9	40	9,5	30
71SJ	—	0,9	40	9,5	30
72SJ	—	0,9	40	9,5	30
73SJ	—	0,9	40	9,5	30
74SJ	—	0,9	40	9,5	30
75SJ	—	0,9	40	12	30
76SJ	—	0,9	40	9,5	30
77SJ	—	0,9	40	9,5	30
78SJ	—	0,9	40	9,5	30
79SJ	—	0,9	40	9,5	30

Uzasadnienie do Planu Ogólnego Gminy Chotcza – część tekstowa

Symbol	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
80SJ	—	0,9	50	10	30
81SJ	—	0,9	50	10	30
82SJ	—	0,9	50	10	30
83SJ	—	0,9	40	9,5	30
84SJ	—	0,9	50	10	30
85SJ	—	0,9	40	9,5	30
86SJ	—	0,9	40	9,5	30
87SJ	—	0,9	40	9,5	30
88SJ	—	0,9	40	9,5	30
89SJ	—	0,9	40	9,5	30
90SJ	—	0,9	40	9,5	30
91SJ	—	0,9	40	9,5	30
92SJ	—	0,9	40	9,5	30
93SJ	—	0,9	40	9,5	30
94SJ	—	0,9	40	9,5	30
95SJ	—	0,9	40	9,5	30
96SJ	—	0,9	40	9,5	30
97SJ	—	0,9	40	9,5	30
98SJ	—	0,9	50	10	50
99SJ	—	0,9	40	9,5	30
100SJ	—	0,9	50	10	50
101SJ	—	0,9	40	9,5	30
102SJ	—	0,9	40	10	30
103SJ	—	0,9	40	10	30
104SJ	—	0,9	40	9,5	30
105SJ	—	0,9	40	9,5	30
106SJ	—	0,9	40	10	30
107SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,9	40	9,5	30
108SJ	—	0,9	40	10	30
109SJ	—	0,9	40	10	30
110SJ	—	0,9	40	10	30
111SJ	—	0,9	40	10	30
112SJ	—	0,9	40	10	30
113SJ	—	0,9	40	10	30
114SJ	—	0,9	40	9,5	30
115SJ	—	0,9	40	9,5	30

Uzasadnienie do Planu Ogólnego Gminy Chotcza – część tekstowa

Symbol	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
116SJ	—	0,9	40	10	30
117SJ	—	0,9	40	9,5	30
118SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,9	40	9,5	30
119SJ	—	0,9	40	10	30
120SJ	—	0,9	40	10	30
121SJ	—	0,9	40	10	30
122SJ	—	0,9	40	9,5	30
123SJ	—	0,9	40	9,5	30
124SJ	—	0,9	40	9,5	30
125SJ	—	0,9	40	9,5	30
126SJ	—	0,9	40	9,5	30
127SJ	—	0,9	40	9,5	30
128SJ	—	0,9	40	9,5	30
129SJ	—	0,9	40	9,5	30
130SJ	—	0,9	40	9,5	30
131SJ	—	0,9	40	9,5	30
132SJ	—	0,9	40	10	30
133SJ	—	0,9	40	10	30
134SJ	—	0,9	40	9,5	30
135SJ	—	0,9	40	9,5	30
136SJ	—	0,9	40	9,5	30
137SJ	—	0,9	40	9,5	30
138SJ	—	0,9	40	9,5	30
139SJ	—	0,9	40	9,5	30
140SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,9	40	9,5	30
141SJ	—	0,9	40	9,5	30
142SJ	—	0,9	40	9,5	30
143SJ	—	0,9	40	9,5	30
144SJ	—	0,9	40	9,5	30
145SJ	—	0,9	40	9,5	30
146SJ	—	0,9	40	9,5	30
147SJ	—	0,9	40	9,5	30
148SJ	—	0,9	40	9,5	30
149SJ	—	0,9	40	9,5	30
150SJ	—	0,9	40	9,5	30

Uzasadnienie do Planu Ogólnego Gminy Chotcza – część tekstowa

Symbol	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
151SJ	—	0,9	40	9,5	30
152SJ	—	0,9	40	9,5	30
153SJ	—	0,9	40	9,5	30
154SJ	—	0,9	40	9,5	30
155SJ	—	0,9	40	9,5	30
156SJ	—	0,9	40	9,5	30
157SJ	—	0,9	40	9,5	30
158SJ	—	0,9	40	9,5	30
159SJ	—	0,9	40	10	30
160SJ	—	0,9	40	9,5	30
161SJ	—	0,9	50	10	50
162SJ	—	0,9	40	9,5	30
163SJ	—	0,9	40	9,5	30
164SJ	—	0,9	40	9,5	30
165SJ	—	0,9	40	9,5	30
166SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,9	40	9,5	30
167SJ	—	0,9	40	9,5	30
168SJ	—	0,9	40	9,5	30
169SJ	—	0,9	40	9,5	30
170SJ	—	0,9	40	9,5	30
171SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,9	40	9,5	30
172SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,9	40	9,5	30
173SJ	—	0,9	40	9,5	30
174SJ	—	0,9	50	10	30
175SJ	—	0,9	40	9,5	30
176SJ	—	0,9	40	9,5	30
177SJ	—	0,9	40	9,5	30
178SJ	—	0,9	40	9,5	30
179SJ	—	0,9	40	9,5	30
180SJ	—	0,9	40	9,5	30
181SJ	—	0,9	40	9,5	30
182SJ	—	0,9	50	10	30
183SJ	—	0,9	40	10	40

Uzasadnienie do Planu Ogólnego Gminy Chotcza – część tekstowa

Symbol	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
184SJ	—	0,9	40	9,5	30
185SJ	—	0,9	40	9,5	30
186SJ	—	0,9	50	10	30
187SJ	—	0,9	40	9,5	30
188SJ	—	0,9	40	9,5	30
189SJ	—	0,9	40	9,5	30
190SJ	—	0,9	40	9,5	30
191SJ	—	0,9	40	9,5	30
192SJ	—	0,9	40	9,5	30
193SJ	—	0,9	40	9,5	30
194SJ	—	0,9	40	9,5	30
195SJ	—	0,9	40	9,5	30
196SJ	—	0,9	40	9,5	30
197SJ	—	0,9	40	9,5	30
198SJ	—	0,9	40	9,5	30
199SJ	—	0,9	40	9,5	30
200SJ	—	0,9	40	9,5	30
201SJ	—	0,9	40	9,5	30
202SJ	—	0,9	40	9,5	30
203SJ	—	0,9	40	9,5	30
204SJ	—	0,9	40	9,5	30
205SJ	—	0,9	40	9,5	30
206SJ	—	0,9	40	10	30
207SJ	—	0,9	40	9,5	30
208SJ	—	0,9	40	9,5	30
209SJ	—	0,9	40	9,5	30
210SJ	—	0,9	40	9,5	30
211SJ	—	0,9	40	9,5	30
212SJ	—	0,9	40	9,5	30
213SJ	—	0,9	40	9,5	30
214SJ	—	0,9	50	10	30
215SJ	—	0,9	40	9,5	30
216SJ	—	0,9	40	9,5	30
217SJ	—	0,9	30	10	30
218SJ	—	0,9	40	9,5	30
219SJ	—	0,9	40	9,5	30
220SJ	—	0,9	40	9,5	30

Uzasadnienie do Planu Ogólnego Gminy Chotcza – część tekstowa

Symbol	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
221SJ	—	0,9	40	9,5	30
222SJ	—	0,9	40	9,5	30
223SJ	—	0,9	50	10	30
224SJ	—	0,9	40	9,5	30
225SJ	—	0,9	40	9,5	30
226SJ	—	0,9	40	9,5	30
227SJ	—	0,9	40	9,5	30
228SJ	—	0,9	40	9,5	30
229SJ	—	0,9	40	9,5	30
230SJ	—	0,9	40	9,5	30
231SJ	—	0,9	40	9,5	30
232SJ	—	0,9	40	9,5	30
233SJ	—	0,9	40	9,5	30
234SJ	—	0,9	40	9,5	30
235SJ	—	0,9	40	9,5	30
236SJ	—	0,9	40	9,5	30
237SJ	—	0,9	40	9,5	30
238SJ	—	0,9	40	9,5	30
239SJ	—	0,9	40	9,5	30
240SJ	—	0,9	40	9,5	30
241SJ	—	0,9	40	9,5	30
242SJ	—	0,9	40	9,5	30
243SJ	—	0,9	40	9,5	30
244SJ	—	0,9	40	9,5	30
245SJ	—	0,9	40	9,5	30
246SJ	—	0,9	40	9,5	30
247SJ	—	0,9	40	9,5	30
248SJ	—	0,9	35	10	35
249SJ	—	0,9	40	9,5	30
250SJ	—	0,9	40	9,5	30
251SJ	—	0,9	40	9,5	30
252SJ	—	0,9	40	9,5	30
253SJ	—	0,9	40	9,5	30
254SJ	—	0,9	40	9,5	30
255SJ	—	0,9	40	9,5	30
256SJ	—	0,9	40	9,5	30
257SJ	—	0,9	40	9,5	30

Symbol	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
258SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,9	40	9,5	30
259SJ	—	0,9	40	9,5	30
260SJ	—	0,9	40	9,5	30
261SJ	—	0,9	25	10	30
262SJ	—	0,9	40	9,5	30
263SJ	—	0,9	40	9,5	30
264SJ	—	0,9	40	9,5	30
265SJ	—	0,9	40	9,5	30
266SJ	—	0,9	40	9,5	30
267SJ	—	0,9	40	9,5	30
268SJ	—	0,9	40	9,5	30
269SJ	—	0,9	50	10	30
270SJ	—	0,9	40	9,5	30
271SJ	—	0,9	50	10	50
272SJ	—	0,9	50	10	50
273SJ	—	0,9	50	10	30
274SJ	—	0,9	40	9,5	30
275SJ	—	0,9	40	9,5	30
276SJ	—	0,9	40	9,5	30
277SJ	—	0,9	40	9,5	30
278SJ	—	0,9	40	9,5	30
279SJ	—	0,9	40	9,5	30
280SJ	—	0,9	40	9,5	30
281SJ	—	0,9	40	9,5	30
282SJ	—	0,9	40	9,5	30
283SJ	—	0,9	40	9,5	30
284SJ	—	0,9	40	9,5	30
285SJ	—	0,9	40	9,5	30
286SJ	—	0,9	40	9,5	30
287SJ	—	0,9	40	9,5	30

Źródło: Opracowanie własne

2.2.3. Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową

Obejmuje tereny zabudowy zagrodowej, w tym pojedyncze zagrody i gospodarstwa rolne, na obszarze całej gminy. Głównym typem morfogenetycznym osadnictwa wiejskiego na terenie gminy Chotcza są luźne rzędówki, uzupełnione osadnictwem rozproszonym.

Profil podstawowy: teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Tabela 6. Gminny katalog wyznaczonych stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową

Symbol	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1SZ	—	0,9	40	9,5	30
2SZ	—	0,9	40	9,5	30
3SZ	—	0,9	40	9,5	30
4SZ	—	0,9	40	10	30
5SZ	—	0,9	40	9,5	30
6SZ	—	0,9	40	9,5	30
7SZ	—	0,9	40	9,5	30
8SZ	—	0,9	40	9,5	30
9SZ	—	0,9	40	9,5	30
10SZ	—	0,9	40	9,5	30
11SZ	—	0,9	40	9,5	30
12SZ	—	0,9	40	9,5	30
13SZ	—	0,9	40	9,5	30
14SZ	—	0,9	40	9,5	30
15SZ	—	0,9	40	9,5	30
16SZ	—	0,9	40	9,5	30
17SZ	—	0,9	40	9,5	30
18SZ	—	0,9	40	9,5	30
19SZ	—	0,9	40	9,5	30
20SZ	—	0,9	40	9,5	30
21SZ	—	0,9	40	9,5	30
22SZ	—	0,9	40	9,5	30
23SZ	—	0,9	40	9,5	30
24SZ	—	0,9	40	9,5	30
25SZ	—	0,9	40	9,5	30
26SZ	—	0,9	40	9,5	30
27SZ	—	0,9	40	9,5	30
28SZ	—	0,9	40	9,5	30
29SZ	—	0,9	40	9,5	30
30SZ	—	0,9	40	9,5	30
31SZ	—	0,9	40	9,5	30
32SZ	—	0,9	40	9,5	30

Uzasadnienie do Planu Ogólnego Gminy Chotcza – część tekstowa

Symbol	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
33SZ	—	0,9	40	9,5	30
34SZ	—	0,9	40	9,5	30
35SZ	—	0,9	40	9,5	30
36SZ	—	0,9	40	9,5	30
37SZ	—	0,9	40	9,5	30
38SZ	—	0,9	40	9,5	30
39SZ	—	0,9	40	9,5	30
40SZ	—	0,9	40	9,5	30
41SZ	—	0,9	40	9,5	30
42SZ	—	0,9	40	9,5	30
43SZ	—	0,9	40	9,5	30
44SZ	—	0,9	40	9,5	30
45SZ	—	0,9	40	9,5	30
46SZ	—	0,9	40	9,5	30
47SZ	—	0,9	40	9,5	30
48SZ	—	0,9	40	9,5	30
49SZ	—	0,9	40	9,5	30
50SZ	—	0,9	40	9,5	30
51SZ	—	0,9	40	9,5	30
52SZ	—	0,9	40	9,5	30
53SZ	—	0,9	40	9,5	30
54SZ	—	0,9	40	9,5	30
55SZ	—	0,9	40	9,5	30
56SZ	—	0,9	40	9,5	30
57SZ	—	0,9	40	9,5	30
58SZ	—	0,9	40	9,5	30
59SZ	—	0,9	40	9,5	30
60SZ	—	0,9	40	9,5	30
61SZ	—	0,9	40	9,5	30
62SZ	—	0,9	40	9,5	30
63SZ	—	0,9	40	9,5	30
64SZ	—	0,9	40	9,5	30
65SZ	—	0,9	40	9,5	30
66SZ	—	0,9	40	9,5	30
67SZ	—	0,9	40	9,5	30
68SZ	—	0,9	40	9,5	30
69SZ	—	0,9	40	9,5	30

Uzasadnienie do Planu Ogólnego Gminy Chotcza – część tekstowa

Symbol	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
70SZ	—	0,9	40	9,5	30
71SZ	—	0,9	40	9,5	30
72SZ	—	0,9	40	9,5	30
73SZ	—	0,9	40	9,5	30
74SZ	—	0,9	40	9,5	30
75SZ	—	0,9	40	9,5	30
76SZ	—	0,9	40	9,5	30
77SZ	—	0,9	40	9,5	30
78SZ	—	0,9	40	9,5	30
79SZ	—	0,9	40	9,5	30
80SZ	—	0,9	40	9,5	30
81SZ	—	0,9	40	9,5	30
82SZ	—	0,9	40	9,5	30
83SZ	—	0,9	40	9,5	30
84SZ	—	0,9	40	9,5	30
85SZ	—	0,9	40	9,5	30
86SZ	—	0,9	40	9,5	30
87SZ	—	0,9	40	9,5	30
88SZ	—	0,9	40	9,5	30
89SZ	—	0,9	40	9,5	30
90SZ	—	0,9	40	9,5	30
91SZ	—	0,9	40	9,5	30
92SZ	—	0,9	40	9,5	30
93SZ	—	0,9	40	9,5	30
94SZ	—	0,9	40	9,5	30
95SZ	—	0,9	40	9,5	30
96SZ	—	0,9	40	9,5	30
97SZ	—	0,9	40	12	30
98SZ	—	0,9	40	9,5	30
99SZ	—	0,9	40	9,5	30
100SZ	—	0,9	40	9,5	30
101SZ	—	0,9	40	12	30
102SZ	—	0,9	40	9,5	30
103SZ	—	0,9	40	9,5	30
104SZ	—	0,9	40	9,5	30
105SZ	—	0,9	40	9,5	30
106SZ	—	0,9	40	9,5	30

Uzasadnienie do Planu Ogólnego Gminy Chotcza – część tekstowa

Symbol	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
107SZ	—	0,9	40	9,5	30
108SZ	—	0,9	40	9,5	30
109SZ	—	0,9	40	9,5	30
110SZ	—	0,9	40	9,5	30
111SZ	—	0,9	40	9,5	30
112SZ	—	0,9	40	9,5	30
113SZ	—	0,9	40	9,5	30
114SZ	—	0,9	40	9,5	30
115SZ	—	0,9	40	9,5	30
116SZ	—	0,9	40	9,5	30
117SZ	—	0,9	40	9,5	30
118SZ	—	0,9	40	9,5	30
119SZ	—	0,9	40	9,5	30
120SZ	—	0,9	40	9,5	30
121SZ	—	0,9	40	9,5	30
122SZ	—	0,9	40	9,5	30
123SZ	—	0,9	40	9,5	30
124SZ	—	0,9	40	9,5	30
125SZ	—	0,9	40	9,5	30
126SZ	—	0,9	40	9,5	30
127SZ	—	0,9	40	9,5	30
128SZ	—	0,9	40	9,5	30
129SZ	—	0,9	40	9,5	30
130SZ	—	0,9	40	9,5	30
131SZ	—	0,9	40	9,5	30
132SZ	—	0,9	50	10	50
133SZ	—	0,9	40	9,5	30
134SZ	—	0,9	40	9,5	30
135SZ	—	0,9	40	9,5	30
136SZ	—	0,9	40	9,5	30
137SZ	—	0,9	40	9,5	30
138SZ	—	0,9	40	9,5	30
139SZ	—	0,9	40	9,5	30
140SZ	—	0,9	40	9,5	30
141SZ	—	0,9	40	9,5	30
142SZ	—	0,9	40	9,5	30
143SZ	—	0,9	40	9,5	30

Uzasadnienie do Planu Ogólnego Gminy Chotcza – część tekstowa

Symbol	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
144SZ	—	0,9	40	9,5	30
145SZ	—	0,9	40	9,5	30
146SZ	—	0,9	40	9,5	30
147SZ	—	0,9	40	9,5	30
148SZ	—	0,9	40	9,5	30
149SZ	—	0,9	40	9,5	30
150SZ	—	0,9	40	9,5	30
151SZ	—	0,9	40	9,5	30
152SZ	—	0,9	40	9,5	30
153SZ	—	0,9	40	9,5	30
154SZ	—	0,9	40	9,5	30
155SZ	—	0,9	40	9,5	30
156SZ	—	0,9	40	9,5	30
157SZ	—	0,9	40	9,5	30
158SZ	—	0,9	40	9,5	30
159SZ	—	0,9	40	9,5	30
160SZ	—	0,9	40	9,5	30
161SZ	—	0,9	40	9,5	30
162SZ	—	0,9	40	9,5	30
163SZ	—	0,9	40	9,5	30
164SZ	—	0,9	40	9,5	30
165SZ	—	0,9	40	9,5	30
166SZ	—	0,9	40	9,5	30
167SZ	—	0,9	40	9,5	30
168SZ	—	0,9	40	9,5	30
169SZ	—	0,9	40	9,5	30
170SZ	—	0,9	40	9,5	30
171SZ	—	0,9	40	9,5	30
172SZ	—	0,9	40	9,5	30
173SZ	—	0,9	40	9,5	30
174SZ	—	0,9	40	9,5	30
175SZ	—	0,9	40	9,5	30
176SZ	—	0,9	40	9,5	30
177SZ	—	0,9	40	9,5	30
178SZ	—	0,9	40	9,5	30
179SZ	—	0,9	40	9,5	30
180SZ	—	0,9	40	9,5	30

Uzasadnienie do Planu Ogólnego Gminy Chotcza – część tekstowa

Symbol	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
181SZ	—	0,9	40	9,5	30
182SZ	—	0,9	40	9,5	30
183SZ	—	0,9	40	9,5	30
184SZ	—	0,9	40	9,5	30
185SZ	—	0,9	40	9,5	30
186SZ	—	0,9	40	9,5	30
187SZ	—	0,9	40	9,5	30
188SZ	—	0,9	40	9,5	30
189SZ	—	0,9	40	9,5	30
190SZ	—	0,9	40	9,5	30
191SZ	—	0,9	40	9,5	30
192SZ	—	0,9	40	9,5	30
193SZ	—	0,9	40	9,5	30
194SZ	—	0,9	40	9,5	30
195SZ	—	0,9	40	9,5	30
196SZ	—	0,9	40	9,5	30
197SZ	—	0,9	40	9,5	30
198SZ	—	0,9	40	9,5	30
199SZ	—	0,9	40	9,5	30
200SZ	—	0,9	40	9,5	30
201SZ	—	0,9	40	9,5	30
202SZ	—	0,9	40	9,5	30
203SZ	—	0,9	40	9,5	30
204SZ	—	0,9	40	9,5	30
205SZ	—	0,9	40	9,5	30
206SZ	—	0,9	40	9,5	30
207SZ	—	0,9	40	9,5	30
208SZ	—	0,9	40	9,5	30
209SZ	—	0,9	40	9,5	30
210SZ	—	0,9	40	9,5	30
211SZ	—	0,9	40	9,5	30
212SZ	—	0,9	40	9,5	30
213SZ	—	0,9	40	9,5	30
214SZ	—	0,9	40	9,5	30
215SZ	—	0,9	40	9,5	30
216SZ	—	0,9	40	9,5	30
217SZ	—	0,9	40	9,5	30

Uzasadnienie do Planu Ogólnego Gminy Chotcza – część tekstowa

Symbol	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
218SZ	—	0,9	40	9,5	30
219SZ	—	0,9	40	9,5	30
220SZ	—	0,9	40	9,5	30
221SZ	—	0,9	40	9,5	30
222SZ	—	0,9	40	9,5	30
223SZ	—	0,9	40	9,5	30
224SZ	—	0,9	40	9,5	30
225SZ	—	0,9	40	9,5	30
226SZ	—	0,9	40	9,5	30
227SZ	—	0,9	40	9,5	30
228SZ	—	0,9	40	9,5	30
229SZ	—	0,9	40	9,5	30
230SZ	—	0,9	40	9,5	30
231SZ	—	0,9	40	9,5	30
232SZ	—	0,9	40	9,5	30
233SZ	—	0,9	40	9,5	30
234SZ	—	0,9	40	9,5	30
235SZ	—	0,9	40	9,5	30
236SZ	—	0,9	40	9,5	30
237SZ	—	0,9	40	9,5	30
238SZ	—	0,9	40	9,5	30
239SZ	—	0,9	40	9,5	30
240SZ	—	0,9	40	9,5	30
241SZ	—	0,9	40	9,5	30
242SZ	—	0,9	40	9,5	30
243SZ	—	0,9	40	9,5	30
244SZ	—	0,9	40	9,5	30
245SZ	—	0,9	40	9,5	30
246SZ	—	0,9	40	9,5	30
247SZ	—	0,9	40	9,5	30
248SZ	—	0,9	40	9,5	30
249SZ	—	0,9	40	9,5	30
250SZ	—	0,9	40	9,5	30
251SZ	—	0,9	40	9,5	30
252SZ	—	0,9	40	9,5	30
253SZ	—	0,9	40	9,5	30
254SZ	—	0,9	40	9,5	30

Uzasadnienie do Planu Ogólnego Gminy Chotcza – część tekstowa

Symbol	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
255SZ	—	0,9	40	9,5	30
256SZ	—	0,9	40	9,5	30
257SZ	—	0,9	40	9,5	30
258SZ	—	0,9	40	9,5	30
259SZ	—	0,9	40	9,5	30
260SZ	—	0,9	40	9,5	30
261SZ	—	0,9	40	9,5	30
262SZ	—	0,9	40	9,5	30
263SZ	—	0,9	40	9,5	30
264SZ	—	0,9	40	9,5	30
265SZ	—	0,9	40	9,5	30
266SZ	—	0,9	40	9,5	30
267SZ	—	0,9	40	9,5	30
268SZ	—	0,9	40	9,5	30
269SZ	—	0,9	40	9,5	30
270SZ	—	0,9	40	9,5	30
271SZ	—	0,9	40	9,5	30
272SZ	—	0,9	40	9,5	30
273SZ	—	0,9	40	9,5	30
274SZ	—	0,9	40	9,5	30
275SZ	—	0,9	40	9,5	30
276SZ	—	0,9	40	9,5	30
277SZ	—	0,9	40	9,5	30
278SZ	—	0,9	40	9,5	30
279SZ	—	0,9	40	9,5	30
280SZ	—	0,9	40	9,5	30
281SZ	—	0,9	40	9,5	30
282SZ	—	0,9	40	9,5	30
283SZ	—	0,9	40	9,5	30
284SZ	—	0,9	40	9,5	30
285SZ	—	0,9	40	9,5	30
286SZ	—	0,9	40	9,5	30
287SZ	—	0,9	40	9,5	30
288SZ	—	0,9	40	9,5	30
289SZ	—	0,9	40	9,5	30
290SZ	—	0,9	40	9,5	30
291SZ	—	0,9	40	9,5	30

Uzasadnienie do Planu Ogólnego Gminy Chotcza – część tekstowa

Symbol	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
292SZ	—	0,9	40	9,5	30
293SZ	—	0,9	40	9,5	30
294SZ	—	0,9	40	9,5	30
295SZ	—	0,9	40	9,5	30
296SZ	—	0,9	40	9,5	30
297SZ	—	0,9	40	9,5	30
298SZ	—	0,9	40	9,5	30
299SZ	—	0,9	40	9,5	30
300SZ	—	0,9	40	9,5	30
301SZ	—	0,9	40	9,5	30
302SZ	—	0,9	40	9,5	30
303SZ	—	0,9	40	9,5	30
304SZ	—	0,9	40	9,5	30
305SZ	—	0,9	40	9,5	30
306SZ	—	0,9	40	9,5	30
307SZ	—	0,9	40	9,5	30
308SZ	—	0,9	40	9,5	30
309SZ	—	0,9	40	9,5	30
310SZ	—	0,9	40	9,5	30
311SZ	—	0,9	40	9,5	30
312SZ	—	0,9	40	9,5	30
313SZ	—	0,9	40	9,5	30
314SZ	—	0,9	40	9,5	30
315SZ	—	0,9	40	9,5	30
316SZ	—	0,9	40	9,5	30
317SZ	—	0,9	40	9,5	30
318SZ	—	0,9	40	9,5	30
319SZ	—	0,9	40	9,5	30
320SZ	—	0,9	40	9,5	30
321SZ	—	0,9	40	9,5	30
322SZ	—	0,9	40	9,5	30
323SZ	—	0,9	40	9,5	30
324SZ	—	0,9	40	9,5	30
325SZ	—	0,9	40	9,5	30
326SZ	—	0,9	40	9,5	30
327SZ	—	0,9	40	9,5	30
328SZ	—	0,9	40	9,5	30

Uzasadnienie do Planu Ogólnego Gminy Chotcza – część tekstowa

Symbol	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
329SZ	—	0,9	40	9,5	30
330SZ	—	0,9	40	9,5	30
331SZ	—	0,9	40	9,5	30
332SZ	—	0,9	40	9,5	30
333SZ	—	0,9	40	9,5	30
334SZ	—	0,9	40	9,5	30
335SZ	—	0,9	40	9,5	30
336SZ	—	0,9	40	9,5	30
337SZ	—	0,9	40	9,5	30
338SZ	—	0,9	40	9,5	30
339SZ	—	0,9	40	9,5	30
340SZ	—	0,9	40	9,5	30
341SZ	—	0,9	40	9,5	30
342SZ	—	0,9	40	9,5	30
343SZ	—	0,9	40	9,5	30
344SZ	—	0,9	40	9,5	30
345SZ	—	0,9	40	9,5	30
346SZ	—	0,9	40	9,5	30
347SZ	—	0,9	40	9,5	30
348SZ	—	0,9	40	9,5	30
349SZ	—	0,9	40	9,5	30
350SZ	—	0,9	40	9,5	30
351SZ	—	0,9	40	9,5	30
352SZ	—	0,9	40	9,5	30
353SZ	—	0,9	40	9,5	30
354SZ	—	0,9	40	9,5	30
355SZ	—	0,9	40	9,5	30
356SZ	—	0,9	40	9,5	30
357SZ	—	0,9	40	9,5	30
358SZ	—	0,9	40	9,5	30
359SZ	—	0,9	40	9,5	30
360SZ	—	0,9	40	9,5	30
361SZ	—	0,9	40	9,5	30
362SZ	—	0,9	40	9,5	30
363SZ	—	0,9	40	9,5	30
364SZ	—	0,9	40	9,5	30
365SZ	—	0,9	40	9,5	30

Uzasadnienie do Planu Ogólnego Gminy Chotcza – część tekstowa

Symbol	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
366SZ	—	0,9	40	9,5	30
367SZ	—	0,9	40	9,5	30
368SZ	—	0,9	40	9,5	30
369SZ	—	0,9	40	9,5	30
370SZ	—	0,9	40	9,5	30
371SZ	—	0,9	40	9,5	30
372SZ	—	0,9	40	9,5	30
373SZ	—	0,9	40	9,5	30
374SZ	—	0,9	40	9,5	30
375SZ	—	0,9	40	9,5	30
376SZ	—	0,9	40	9,5	30
377SZ	—	0,9	40	9,5	30
378SZ	—	0,9	40	9,5	30
379SZ	—	0,9	40	9,5	30
380SZ	—	0,9	40	9,5	30
381SZ	—	0,9	40	9,5	30
382SZ	—	0,9	40	9,5	30
383SZ	—	0,9	40	9,5	30
384SZ	—	0,9	40	9,5	30
385SZ	—	0,9	40	9,5	30
386SZ	—	0,9	40	9,5	30
387SZ	—	0,9	40	9,5	30
388SZ	—	0,9	40	9,5	30
389SZ	—	0,9	40	9,5	30
390SZ	—	0,9	40	9,5	30
391SZ	—	0,9	40	9,5	30
392SZ	—	0,9	40	9,5	30
393SZ	—	0,9	40	9,5	30
394SZ	—	0,9	40	9,5	30
395SZ	—	0,9	40	9,5	30
396SZ	—	0,9	40	9,5	30
397SZ	—	0,9	40	9,5	30
398SZ	—	0,9	40	9,5	30
399SZ	—	0,9	40	9,5	30
400SZ	—	0,9	40	9,5	30
401SZ	—	0,9	40	9,5	30
402SZ	—	0,9	40	9,5	30

Uzasadnienie do Planu Ogólnego Gminy Chotcza – część tekstowa

Symbol	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
403SZ	—	0,9	40	9,5	30
404SZ	—	0,9	40	9,5	30
405SZ	—	0,9	40	9,5	30
406SZ	—	0,9	40	9,5	30
407SZ	—	0,9	40	9,5	30
408SZ	—	0,9	40	9,5	30
409SZ	—	0,9	40	9,5	30
410SZ	—	0,9	40	9,5	30
411SZ	—	0,9	40	9,5	30
412SZ	—	0,9	40	9,5	30
413SZ	—	0,9	40	9,5	30
414SZ	—	0,9	40	9,5	30
415SZ	—	0,9	40	9,5	30
416SZ	—	0,9	40	9,5	30
417SZ	—	0,9	40	9,5	30
418SZ	—	0,9	40	9,5	30
419SZ	—	0,9	40	9,5	30
420SZ	—	0,9	40	9,5	30
421SZ	—	0,9	40	9,5	30
422SZ	—	0,9	40	9,5	30
423SZ	—	0,9	40	9,5	30
424SZ	—	0,9	40	9,5	30
425SZ	—	0,9	40	9,5	30
426SZ	—	0,9	40	9,5	30
427SZ	—	0,9	40	9,5	30
428SZ	—	0,9	40	9,5	30
429SZ	—	0,9	40	9,5	30
430SZ	—	0,9	40	9,5	30
431SZ	—	0,9	40	9,5	30
432SZ	—	0,9	40	9,5	30
433SZ	—	0,9	40	9,5	30
434SZ	—	0,9	40	9,5	30
435SZ	—	0,9	40	9,5	30
436SZ	—	0,9	40	9,5	30
437SZ	—	0,9	40	9,5	30
438SZ	—	0,9	40	9,5	30
439SZ	—	0,9	40	9,5	30

Uzasadnienie do Planu Ogólnego Gminy Chotcza – część tekstowa

Symbol	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
440SZ	—	0,9	40	9,5	30
441SZ	—	0,9	40	9,5	30
442SZ	—	0,9	40	9,5	30
443SZ	—	0,9	40	9,5	30
444SZ	—	0,9	40	9,5	30
445SZ	—	0,9	40	9,5	30
446SZ	—	0,9	40	9,5	30
447SZ	—	0,9	40	9,5	30
448SZ	—	0,9	40	9,5	30
449SZ	—	0,9	40	9,5	30
450SZ	—	0,9	40	9,5	30
451SZ	—	0,9	40	9,5	30
452SZ	—	0,9	40	9,5	20
453SZ	—	0,9	40	9,5	30
454SZ	—	0,9	40	9,5	30
455SZ	—	0,9	40	9,5	30
456SZ	—	0,9	40	9,5	30
457SZ	—	0,9	40	9,5	30
458SZ	—	0,9	40	9,5	30
459SZ	—	0,9	40	9,5	30
460SZ	—	0,9	40	9,5	30
461SZ	—	0,9	40	9,5	30
462SZ	—	0,9	40	9,5	30
463SZ	—	0,9	40	9,5	30
464SZ	—	0,9	40	9,5	30
465SZ	—	0,9	40	9,5	30
466SZ	—	0,9	40	9,5	30
467SZ	—	0,9	40	9,5	30
468SZ	—	0,9	40	9,5	30
469SZ	—	0,9	40	9,5	30
470SZ	—	0,9	40	9,5	30
471SZ	—	0,9	40	9,5	30
472SZ	—	0,9	40	9,5	30
473SZ	—	0,9	40	9,5	30
474SZ	—	0,9	40	9,5	30
475SZ	—	0,9	40	9,5	30
476SZ	—	0,9	40	9,5	30

Symbol	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
477SZ	—	0,9	40	9,5	30
478SZ	—	0,9	40	9,5	30
479SZ	—	0,9	40	9,5	30
480SZ	—	0,9	40	9,5	30
481SZ	—	0,9	40	9,5	30
482SZ	—	0,9	30	10	50
483SZ	—	0,9	40	9,5	30
484SZ	—	0,9	40	9,5	30

Źródło: Opracowanie własne

2.2.4. Strefa usługowa

Obejmuje istniejące tereny usług z infrastrukturą o znaczeniu ogólnogminnym tj. usługi zdrowia i pomocy społecznej, edukacji, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, kultu religijnego, bezpieczeństwa i porządku publicznego oraz biurowe i administracji.

Profil podstawowy: teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Tabela 7. Gminny katalog wyznaczonych stref usługowych

Symbol	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1SU	—	1,2	50	15	30
2SU	—	0,9	50	9,5	30
3SU	—	0,9	50	9,5	30
4SU	—	1,2	50	18	30
5SU	—	0,9	50	9,5	30
6SU	—	0,9	50	9,5	30
7SU	—	1,2	50	26	30
8SU	—	0,9	50	15	30
9SU	—	0,9	50	9,5	30
10SU	—	0,9	50	9,5	30
11SU	—	0,9	50	12	30
12SU	—	1,2	50	39	30
13SU	—	0,9	50	9,5	30
14SU	—	0,9	50	9,5	30
15SU	—	0,9	50	15	30

Symbol	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
16SU	—	0,9	50	9,5	30

Źródło: Opracowanie własne

2.2.5. Strefa handlu wielkopowierzchniowego

Na obszarze gminy Chotcza z powodu niskiego zapotrzebowania na obiekty handlu wielkopowierzchniowego nie wyznaczono stref handlu wielkopowierzchniowego.

2.2.6. Strefa gospodarcza

Obejmuje teren zakładu produkcyjnego (młyna) w miejscowości Siekierka Nowa.

Profil podstawowy: teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Tabela 8. Gminny katalog wyznaczonych stref gospodarczych

Symbol	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1SP	teren usług	0,9	50	9,5	30

Źródło: Opracowanie własne

2.2.7. Strefa produkcji rolniczej

Obejmuje teren produkcji w indywidualnych i wielkotowarowych gospodarstwach rolnych tj. teren przeznaczony dla obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług oraz dla obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych m.in. hale i magazyny na sprzęt rolniczy i towar zlokalizowane poza głównym terenem podwórza, budynki gospodarcze, garaże, wiaty, szklarnie, a także zabudowę przetwórstwa rolno-spożywczego.

Profil podstawowy: teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Tabela 9. Gminny katalog wyznaczonych stref produkcji rolniczej

Symbol	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1SR	—	0,9	40	9,5	30
2SR	—	0,9	40	9,5	30

Uzasadnienie do Planu Ogólnego Gminy Chotcza – część tekstowa

Symbol	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
3SR	—	0,9	40	9,5	30
4SR	—	0,9	40	9,5	30
5SR	—	0,9	40	9,5	30
6SR	—	0,9	40	9,5	30
7SR	—	0,9	40	9,5	30
8SR	—	0,9	40	9,5	30
9SR	—	0,9	40	9,5	30
10SR	—	0,9	40	9,5	30
11SR	—	0,9	40	9,5	30
12SR	—	0,9	40	9,5	30
13SR	—	0,9	40	9,5	30
14SR	—	0,9	40	9,5	30
15SR	—	0,9	40	9,5	30
16SR	—	0,9	40	9,5	30
17SR	—	0,9	40	9,5	30
18SR	—	0,9	40	9,5	30
19SR	—	0,9	40	9,5	30
20SR	—	0,9	40	9,5	30
21SR	—	0,9	40	9,5	30
22SR	—	0,9	40	9,5	30
23SR	—	0,9	40	9,5	30
24SR	—	0,9	40	9,5	30
25SR	—	0,9	40	9,5	30
26SR	—	0,9	40	9,5	30
27SR	—	0,9	40	9,5	30
28SR	—	0,9	40	9,5	30
29SR	—	0,9	40	9,5	30
30SR	—	0,9	40	9,5	30
31SR	—	0,9	40	9,5	30
32SR	—	0,9	40	9,5	30
33SR	—	0,9	40	9,5	30
34SR	—	0,9	40	9,5	30
35SR	—	0,9	40	9,5	30
36SR	—	0,9	40	9,5	30
37SR	—	0,9	40	9,5	30
38SR	—	0,9	40	9,5	30
39SR	—	0,9	40	9,5	30

Uzasadnienie do Planu Ogólnego Gminy Chotcza – część tekstowa

Symbol	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
40SR	—	0,9	40	9,5	30
41SR	—	0,9	40	9,5	30
42SR	—	0,9	40	9,5	30
43SR	—	0,9	40	9,5	30
44SR	—	0,9	40	9,5	30
45SR	—	0,9	40	9,5	30
46SR	—	0,9	40	9,5	30
47SR	—	0,9	40	9,5	30
48SR	—	0,9	40	9,5	30
49SR	—	0,9	40	9,5	30
50SR	—	0,9	40	9,5	30
51SR	—	0,9	40	9,5	30
52SR	—	0,9	40	9,5	30
53SR	—	0,9	40	9,5	30
54SR	—	0,9	40	9,5	30
55SR	—	0,9	40	9,5	30
56SR	—	0,9	40	9,5	30
57SR	—	0,9	40	9,5	30
58SR	—	0,9	40	9,5	30
59SR	—	0,9	40	9,5	30
60SR	—	0,9	40	9,5	30
61SR	—	0,9	40	9,5	30
62SR	—	0,9	40	9,5	30
63SR	—	0,9	40	9,5	30
64SR	—	0,9	40	9,5	30
65SR	—	0,9	40	9,5	30
66SR	—	0,9	40	9,5	30
67SR	—	0,9	40	9,5	30
68SR	—	0,9	40	9,5	30
69SR	—	0,9	40	9,5	30
70SR	—	0,9	40	9,5	30
71SR	—	0,9	40	9,5	30
72SR	—	0,9	40	9,5	30
73SR	—	0,9	40	9,5	30
74SR	—	0,9	40	9,5	30
75SR	—	0,9	40	9,5	30
76SR	—	0,9	40	9,5	30

Symbol	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
77SR	—	0,9	40	9,5	30
78SR	—	0,9	40	9,5	30
79SR	—	0,9	40	9,5	30
80SR	—	0,9	40	9,5	30
81SR	—	0,9	40	9,5	30
82SR	—	0,9	40	9,5	30
83SR	—	0,9	40	9,5	30
84SR	—	0,9	40	9,5	30
85SR	—	0,9	40	9,5	30
86SR	—	0,9	40	9,5	30
87SR	—	0,9	40	9,5	30
88SR	—	0,9	40	9,5	30
89SR	—	0,9	40	9,5	30
90SR	—	0,9	40	9,5	30
91SR	—	0,9	40	9,5	30
92SR	—	0,9	40	9,5	30
93SR	—	0,9	40	9,5	30
94SR	—	0,9	40	9,5	30
95SR	—	0,9	40	9,5	30
96SR	—	0,9	40	9,5	30
97SR	—	0,9	40	9,5	30
98SR	—	0,9	40	9,5	30
99SR	—	0,9	40	9,5	30
100SR	—	0,9	40	9,5	30
101SR	—	0,9	40	9,5	30
102SR	—	0,9	40	9,5	30
103SR	—	0,9	40	9,5	30
104SR	—	0,9	40	9,5	30
105SR	—	0,9	40	9,5	30
106SR	—	0,9	40	9,5	30
107SR	—	0,9	40	9,5	30

Źródło: Opracowanie własne

2.2.8. Strefa infrastrukturalna

Obejmuje istniejące tereny infrastruktury technicznej tj. elektroenergetyki, telekomunikacji, wodociągów i gospodarki odpadami, a także gminny szkielet sieci komunikacyjnej tj. drogi gminne i wewnętrzne, na które składają się drogi klasy lokalnej i niższe.

Profil podstawowy: teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych.

Tabela 10. Gminny katalog wyznaczonych stref infrastrukturalnych

Symbol	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1SI	—				20
2SI	—				20
3SI	—				20
4SI	—				20
5SI	—				20
6SI	—				20
7SI	—				20
8SI	—	0,9	30	9,5	20
9SI	—	0,9	30	9,5	20
10SI	—				20
11SI	—				20
12SI	—				20
13SI	—				20
14SI	—				20
15SI	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód				20
16SI	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód				20
17SI	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód				20
18SI	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód				20
19SI	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód				20
20SI	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód				20
21SI	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód				20
22SI	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód				20
23SI	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód				20
24SI	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód				20
25SI	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód				20
26SI	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód				20

Symbol	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
27SI	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód				20
28SI	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód				20
29SI	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód				20
30SI	—				20
31SI	teren lasu				20

Źródło: Opracowanie własne

2.2.9. Strefa zieleni i rekreacji

Obejmuje istniejące i przyszłe tereny zieleni urządzonej, a także tereny rekreacyjno-sportowe. Strefy zieleni i rekreacji zlokalizowane są głównie na obrzeżach terenów zabudowanych.

Profil podstawowy: teren zieleni urządzonej, teren; plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Tabela 11. Gminny katalog wyznaczonych stref zieleni i rekreacji

Symbol	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług turystyki, teren usług edukacji				50
2SN	—				50
3SN	teren usług sportu i rekreacji				50
4SN	—				50
5SN	teren usług sportu i rekreacji				50
6SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług turystyki				50
7SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług turystyki				50

Źródło: Opracowanie własne

2.2.10. Strefa cmentarzy

Obejmuje teren czynnych cmentarzy rzymskokatolickich w Tymienicy Starej i Chotczy Dolnej.

Profil podstawowy: teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Tabela 12. Gminny katalog wyznaczonych stref cmentarzy

Symbol	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1SC	—				30
2SC	—				30

Źródło: Opracowanie własne

2.2.11. Strefa górnictwa

Obejmuje udokumentowane złoża kopalin na terenie gminy, a także tereny i obszary górnicze w miejscowości zajączków, Baranów i Białobrzegi.

Profil podstawowy: teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Tabela 13. Gminny katalog wyznaczonych stref górnictwa

Symbol	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1SG	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód				
2SG	teren produkcji, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód				
3SG	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód				
4SG	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód				
5SG	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód				
6SG	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód				

Źródło: Opracowanie własne

2.2.12. Strefa otwarta

Obejmuje obszary naturalnej roślinności, które kształtowane są bez udziału człowieka, tereny gruntów leśnych i przewidzianych dla zalesienia, tereny wód powierzchniowych oraz tereny rolnictwa z zakazem zabudowy (teren gruntów ornych oraz upraw, a także łąk i pastwisk).

Profil podstawowy: teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Tabela 14. Gminny katalog wyznaczonych stref otwartych

Symbol	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1SO	—				
2SO	—				
3SO	—				
4SO	—				
5SO	—				
6SO	—				
7SO	—				
8SO	—				
9SO	—				
10SO	—				
11SO	—				
12SO	—				
13SO	—				
14SO	—				
15SO	—				
16SO	—				
17SO	—				
18SO	—				
19SO	—				
20SO	—				
21SO	—				
22SO	—				
23SO	—				

Źródło: Opracowanie własne

2.2.13. Strefa komunikacyjna

Na terenie gminy Chotcza strefy komunikacyjne obejmują tereny dróg zbiorczych, do których zaliczają się drogi powiatowe.

Profil podstawowy: teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Tabela 15. Gminny katalog wyznaczonych stref komunikacyjnych

Symbol	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1SK	teren drogi zbiorczej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód				
2SK	teren drogi zbiorczej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód				
3SK	teren drogi zbiorczej				
4SK	teren drogi zbiorczej				
5SK	teren drogi zbiorczej				

Źródło: Opracowanie własne

3. Obszar Uzupełnienia Zabudowy

Obszar Uzupełnienia Zabudowy wyznaczony został zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym.

Łączna powierzchnia obszaru uzupełnienia zabudowy wyznaczonego w sposób, o którym mowa w §1 ust. 1 ww. rozporządzenia wyniosła $P_u = 1\,203\,823\text{ m}^2 = 120,3823\text{ ha}$.

Natomiast łączna powierzchnia obszaru wyznaczonego w sposób, o którym mowa w §1 ust. 1 pkt 1-3 ww. rozporządzenia wyniosła $P_b = 3\,911\,280\text{ m}^2 = 391,1280\text{ ha}$.

Następnie zgodnie z §1 ust. 4 i 5 ww. rozporządzenia Obszar Uzupełnienia Zabudowy został dopasowany do granic działek ewidencyjnych bądź ze względu na lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, ograniczony bądź rozszerzony poprzez włączenie do niego przyszłej i istniejącej zabudowy będącej integralnym elementem aktualnego zagospodarowania przestrzennego oraz luk w istniejącej zabudowie.

Zgodnie z §1 ust. 2 pkt 5 dopuszczalna powierzchnia rozszerzenia granic obszarów uzupełniania zabudowy obliczona została zgodnie ze wzorem:

$$P_p = 25\% * (P_b - P_u)$$

gdzie:

P_p – oznacza łączną maksymalną powierzchnię powiększenia obszarów uzupełniania zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w §1 ust. 1 ww. rozporządzenia, w wyniku rozszerzenia ich granic,

P_b – oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w §1 ust. 1 pkt 1–3 ww. rozporządzenia tj. 391,1280 ha,

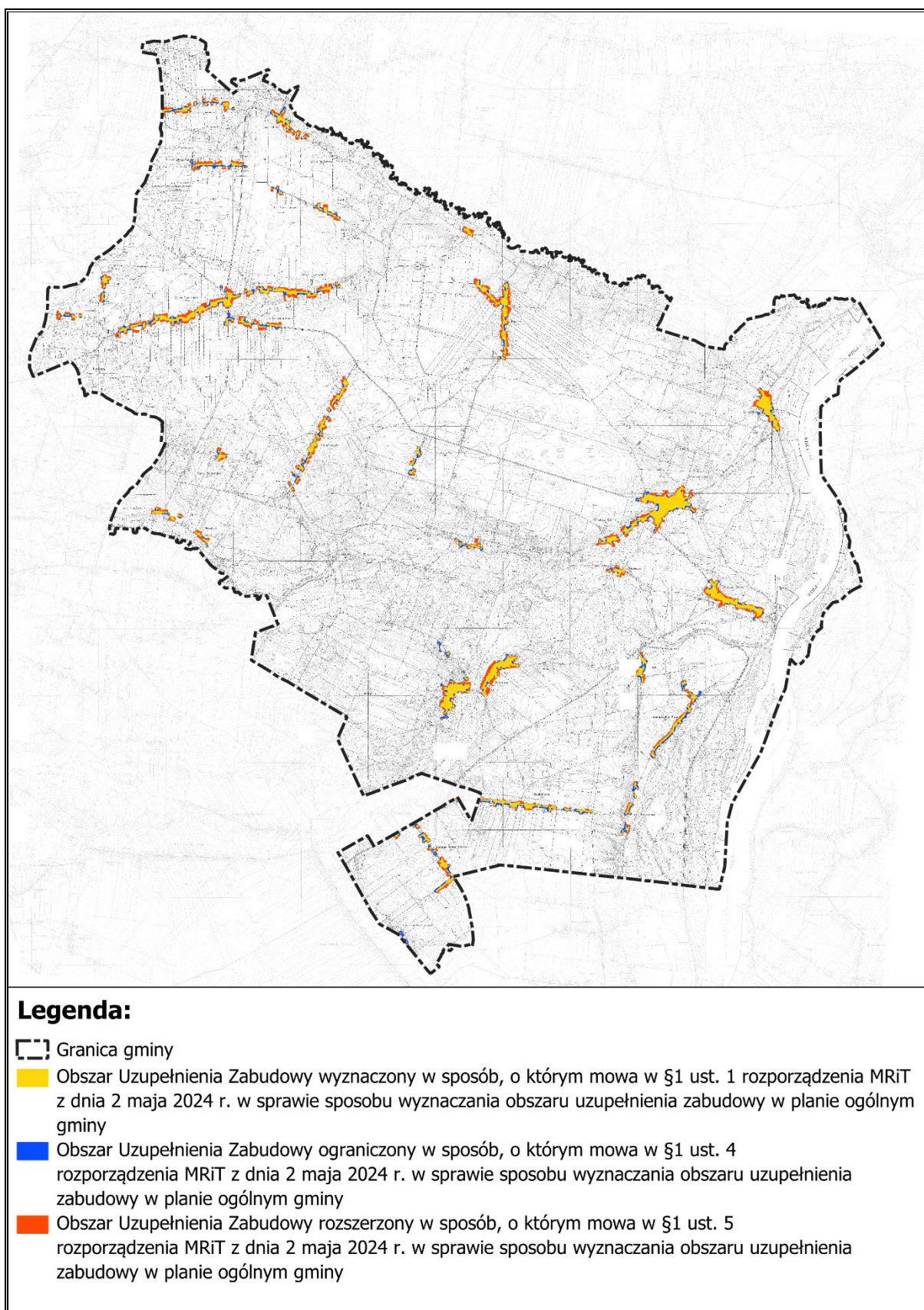
P_u – oznacza łączną powierzchnię obszarów uzupełniania zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w §1 ust. 1 ww. rozporządzenia tj. 120,3823 ha.

Po wykonaniu powyższych obliczeń otrzymano łączną dopuszczalną powierzchnię rozszerzenia granic obszarów uzupełniania zabudowy wynoszącą $P_b = 676\,864\text{ m}^2 = 67,6864\text{ ha}$.

Granice obszaru uzupełniania zabudowy zostały rozszerzone o $676\,240\text{ m}^2 = 67,6240\text{ ha}$ (tj. 99,91% możliwego rozszerzenia), a więc nie przekroczone wyżej wyliczonej dopuszczalnej powierzchni rozszerzenia.

Finalna powierzchnia obszaru uzupełniania zabudowy na terenie gminy Chotcza wyniosła $1\,775\,283\text{ m}^2 = 177,5283\text{ ha}$. Wyznaczono 77 obszarów uzupełniania zabudowy o numerach od 1OUZ do 77OUZ.

Rysunek 3. Obszar Uzupełnienia Zabudowy na terenie gminy Chotcza



Źródło: Opracowanie własne

4. Obszar Zabudowy Śródmiejskiej

W Planie Ogólnym Gminy Chotcza, z uwagi na brak funkcjonującego śródmiejskiego charakteru zabudowy nie został określony obszar zabudowy śródmiejskiej.

5. Gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej

W Planie Ogólnym Gminy Chotcza nie określa się gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej.

6. Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy

6.1. Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego

Strategia Rozwoju Gminy Chotcza na lata 2021-2026

Strategia Rozwoju Gminy Chotcza na lata 2021-2026 przyjęta została uchwałą nr XXIV/121/20 Rady Gminy Chotcza z dnia 30 grudnia 2020 r.

W Strategii sformułowano następującą idee rozwoju gminy: „Gmina Chotcza jest gminą rolniczą, otwartą na inwestorów w dziedzinie turystyczno-krajoznawczej, przetwórstwa rolno-spożywczego, usług obsługi rolnictwa, przetwórstwa drewna oraz usług na rzecz ludności. Urzeczywistnienie systematyczne wizji gminy ma tworzyć atrakcyjne warunki bytowania jej mieszkańców, zachęcając jednocześnie do inwestowania na jej terenie”.

Poniżej przedstawiono wyznaczone w Strategii Rozwoju cele strategiczne.

1. Podniesienie potencjału produkcyjnego, efektywności i konkurencyjności rolnictw gminy;
2. Poprawa poziomu wiedzy o Gminie Chotcza wśród grup docelowych;
3. Wypromowanie oferty turystycznej Gminy Chotcza;
4. Ukazanie potencjalnym inwestorom, że Gmina Chotcza to miejsce sprzyjające prowadzeniu działania gospodarczemu;
5. Zachęcanie, ale także wspieranie aktywności mieszkańców oraz integracji środowiska lokalnego promującego gminę;
6. Poprawa stanu technicznego dróg;
7. Tworzenie podstawowej struktury służącej ochronie środowiska;
8. Ograniczenie bezrobocia w gminie;
9. Rozwój małej i średniej przedsiębiorczości;
10. Poprawa warunków życia i rozwoju mieszkańców;
11. Nawiązanie i utrwalenie silnych związków z ościennymi gminami i powiatami.

Jako cele średniookresowe na lata 2021-2026 określono:

- 1) Zmniejszenie zanieczyszczenia środowiska naturalnego:
 - budowa sieci kanalizacyjnej w Chotczy-Józefów i we wsiach sąsiednich,
 - przydomowe oczyszczalnie ścieków,
 - likwidacja dzikich wysypisk,
 - wdrożenie na terenie gminy na szerszą skalę selekcjonowania i zbiórki odpadów komunalnych.
- 2) Poprawa stanu technicznego dróg gminnych:
 - przebudowa dróg nie mających nawierzchni asfaltowych.
- 3) Kontynuowanie prac związanych z budową i rozbudową centrów gminnych.

Natomiast jako priorytety rozwoju gminy wskazano:

1. Transport:
 - modernizacja sieci dróg gminnych i powiatowych,
 - zwiększenie dostępności do transportu publicznego.
2. Ochrona środowiska:
 - selektywna zbiórka odpadów,
 - oczyszczalnia ścieków.
3. Edukacja:
 - podniesienie poziomu wykształcenia,
 - upowszechnienie znajomości języków obcych.
4. Bezpieczeństwo:
 - poprawa poczucia bezpieczeństwa mieszkańców,
 - współpraca samorządu z policją.
5. Zdrowie:
 - poprawa stanu obiektów i wyposażenia.
6. Sport:
 - budowa obiektów sportowo-rekreacyjnych.
7. Rekreacja:
 - budowa centrów gminnych.

Ustalenia planu ogólnego określono uwzględniając wymienione powyżej cele strategiczne, średniookresowe oraz priorytety rozwoju gminy. Pod uwagę wzięto kluczowe obszary, takie jak poprawa jakości życia mieszkańców, zrównoważony rozwój, wzrost gospodarczy, rozwój infrastruktury technicznej i społecznej, a także ochronę środowiska i dziedzictwa kulturowego. Dzięki temu realizacja założeń planu ogólnego będzie spójna z kierunkami rozwoju gminy oraz

dostosowana do zmieniających się uwarunkowań społecznych, gospodarczych i środowiskowych.

6.2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego przyjęty został uchwałą nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 r.

Zgodnie z zapisami planu zagospodarowania przestrzennego województwa obszar gminy Chotcza zaliczony został do radomskiego obszaru funkcjonalnego, który na terenie gminy należy do obszaru o najniższym dostępie do dóbr i usług oraz do wiejskiego obszaru funkcjonalnego wymagającego wsparcia procesów rozwojowych.

Do zasad zagospodarowania obszarów o najniższym dostępie do dóbr i usług wskazano: działania ukierunkowane na ożywienie gospodarcze obszaru, poprawę warunków życia mieszkańców, zahamowanie nadmiernej migracji ludzi wykształconych i przedsiębiorczych, podniesienie mobilności mieszkańców oraz zmniejszenie poziomu bezrobocia.

Z kolei do zasad zagospodarowania wiejskich obszarów funkcjonalnych wymagających wsparcia procesów rozwojowych wskazano:

- poprawę struktury obszarowej gospodarstw rolnych poprzez wspieranie prac scaleniowych i wymiany gruntów;
- kształtowanie rolniczej przestrzeni produkcyjnej na gruntach najwyższych klas bonitacyjnych I-III;
- wielofunkcyjny rozwój obszarów o średniej i niskiej zdolności produkcyjnej, przy zachowaniu walorów środowiska przyrodniczego (m.in.: tradycyjnego krajobrazu rolniczego, wolnych przestrzeni użytkowanych rolniczo, trwałych użytków zielonych);
- poprawę dostępności komunikacyjnej, m.in. poprzez rozwój transportu publicznego, w tym przywrócenie połączeń kolejowych na nieczynnych liniach kolejowych, a także przebudowę/rozbudowę istniejącej sieci drogowej, w szczególności dróg powiatowych i gminnych;
- budowę i rozbudowę systemów wodociągowo-kanalizacyjnych, a także sukcesywna sanitacja terenów o zabudowie rozproszonej, m.in. poprzez budowę przydomowych oczyszczalni ścieków;
- poprawę bezpieczeństwa energetycznego, m.in. poprzez budowę, rozbudowę i modernizację sieci elektroenergetycznej w zakresie niskich i średnich napięć;
- zwiększenie nasycenia infrastrukturą ICT (ang. Information and Communication Technologies), a także zapewnienie dostępu do systemu e-usług;
- tworzenie przestrzeni publicznych, będących miejscem koncentracji i aktywizacji społeczności lokalnych;

- objęcie ochroną unikalnych elementów architektury wiejskiej charakterystycznej dla poszczególnych regionów, w tym układów ruralistycznych.

W zakresie transportu rowerowego oraz turystyki plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego na obszarze gminy Chotcza określa ponadregionalną trasę rowerową wzdłuż Wisły. Określone w Planie trasy rowerowe pełnią funkcję zarówno komunikacyjną, jak i rekreacyjną. Z tego powodu wskazane jest, by przechodziły w bezpośredniej bliskości centrów miast, większych osiedli mieszkaniowych, ważniejszych stacji kolejowych, popularnych miejscowości wypoczynkowych i terenów rekreacji weekendowej. Jednocześnie ich przebieg powinien być możliwie prosty i bezpośredni.

W zakresie infrastruktury energetycznej plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego na obszarze gminy Chotcza uwzględnia ponadlokalne powiązania infrastrukturalne przesyłowej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć (400 kV).

W zakresie systemu elektroenergetycznego najwyższych napięć w Planie uwzględnia się inwestycje celu publicznego ustalone w dokumentach poziomu krajowego, mające na celu:

- pokrycie rosnącego zapotrzebowania na energię elektryczną Warszawy i jej obszaru funkcjonalnego, m.in. poprzez odbiór energii z elektrowni Kozienice,
- rozbudowę połączenia elektroenergetycznego Polska - Litwa,
- rozbudowę istniejących oraz wykształcenie nowych powiązań międzyregionalnych,
- rozwój obwodowych powiązań regionalnych, w tym szczególnie zamknięcie pierścienia linii 400 kV wokół Warszawy oraz utworzenie powiązań pierścieniowych linii 220 kV w warszawskim węźle elektroenergetycznym,
- zwiększenie zdolności transformacji mocy z sieci przesyłowych najwyższych napięć do sieci dystrybucyjnych wysokiego napięcia.

W zakresie zachowania ciągłości dziedzictwa kulturowego i ochrony krajobrazów kulturowych plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego na obszarze gminy Chotcza wskazuje: obszary i obiekty o istotnym znaczeniu dla województwa mazowieckiego z zakresu ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- pasma przyrodniczo-kulturowe: pasmo rzeczne: Wisły.

oraz określa się następujące działania:

- realizację zadań wskazanych w wojewódzkim programie opieki nad zabytkami;

- zachowanie i kreowanie ładu przestrzennego, zachowanie walorów krajobrazu kulturowego oraz kształtowanie pasm przyrodniczo-kulturowych o znaczeniu regionalnym poprzez m.in.:
 - przeciwdziałanie negatywnym efektom urbanizacji i rurbanizacji;
 - wzmacnianie przestrzennych walorów obiektów oraz układów przestrzennych (w tym obiektów i obszarów przemysłowych) poprzez rewitalizację, restaurację oraz rekultywację;
 - ochronę, rewitalizację i rewaloryzację obiektów i obszarów historycznych (zwłaszcza architektury drewnianej i przemysłowej, dworskiej, obronnej, dorobku nauki i techniki) w tym zabytków mających znaczenie symboliczne;
 - odbudowę i rekonstrukcję dóbr należących do światowego i krajowego dziedzictwa po zniszczeniu w wyniku konfliktów zbrojnych lub katastrof spowodowanych zagrożeniami naturalnymi;
 - wykorzystanie sieci miast historycznych oraz atrakcji krajobrazowo architektonicznych m.in. dla wyznaczania szlaków turystyki kulturowej;
 - ochronę regionów etnograficznych oraz krain historycznych, jako cennych i charakterystycznych krajobrazów kulturowych, również jako element współpracy oraz rozwoju powiązań z sąsiadującymi województwami.

W planie zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego teren powiatu lipskiego wskazany został jako strategiczny obszar żywicielski. W zakresie zrównoważonego kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej w Planie uwzględnia się następujące działania:

- przeciwdziałanie nadmiernemu przeznaczaniu gruntów rolnych na inne cele poprzez uwzględnianie w SUIKZP uwarunkowań wynikających ze stanu środowiska, w tym stanu rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz przeciwdziałanie przeznaczaniu przez gminy gruntów rolnych klas I-III na cele nierolnicze w MPZP z uwzględnieniem struktury użytków rolnych oraz uwzględnianie położenia i sąsiedztwa w procesie decyzyjnym;
- ochronę przed presją urbanizacyjną najcenniejszych i najbardziej produktywnych elementów rolniczej przestrzeni produkcyjnej (predestynowanych do pełnienia funkcji żywicielskich o strategicznym znaczeniu w województwie mazowieckim, ze szczególnym uwzględnieniem: Równiny Łowicko-Błońskiej, Wysoczyzn: Ciechanowskiej, Płońskiej i Siedleckiej, rejonu Grójca oraz obszarów nadwiślańskich w powiatach: garwolińskim, kozienickim i lipskim);
- ograniczanie przeznaczania najlepszych gleb pod uprawy roślin energetycznych;

- przeciwdziałanie fragmentacji rolniczej przestrzeni produkcyjnej poprzez poprawę struktury obszarowej gospodarstw, w tym scalanie gruntów i zagospodarowanie poscaleniowe;
- zachowywanie funkcji towarzyszących produkcji żywności, m.in.: utrzymywanie tradycyjnego krajobrazu rolniczego, zachowywanie wolnych przestrzeni użytkowanych rolniczo, utrzymywanie trwałych użytków zielonych dla ochrony bioróżnorodności;
- wzmacnianie wykształconych kierunków produkcji rolniczej oraz zwiększanie towarowości gospodarstw rolnych w celu utrzymania wysokiego poziomu i jakości produkcji rolniczej tych obszarów;
- upowszechnianie działań rolno-środowiskowo-klimatycznych zapewniających rozwój gospodarki rolnej zintegrowanej z ochroną zasobów i walorów przyrodniczych, w tym rozwój rolnictwa ekologicznego;
- działania na rzecz poprawy warunków glebowo-wodnych dla rolnictwa m.in. poprzez budowę i renowację infrastruktury nawadniającej i odwadniającej;
- upowszechnienie działań polegających na wdrożeniu zapisów Programu działań mających na celu zmniejszenie zanieczyszczenia wód azotanami pochodzącymi ze źródeł rolniczych oraz zapobieganie dalszemu zanieczyszczeniu, tzw. programu azotanowego.

W planie zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego określono następujące inwestycje celu publicznego w zakresie gospodarki wodnej i ochrony przeciwpowodziowej na obszarze gminy Chotcza:

- budowa wału rzeki Wisły na długości 0,96 km w miejscowości Gniazdków, gm. Chotcza,
- rozbudowa wału lewego rzeki Wisły na odcinku Chotcza Górna- Gniazdków w km 0+000-3+100, gm. Chotcza,
- rozbudowa wału lewego rzeki Iłżanki (wstecznego) na odcinku Chotcza Górna-Chotcza Dolna w km 2+700-2+800 i w km 3+250- 3+400, gm. Chotcza.

Przy określaniu ustaleń w planie ogólnym gminy Chotcza uwzględniono w sposób kompleksowy i zgodny z obowiązującymi przepisami prawa wyżej wymienione uwarunkowania rozwoju przestrzennego województwa mazowieckiego, obejmujące zarówno czynniki o charakterze społecznym, gospodarczym, środowiskowym, jak i infrastrukturalnym, które mają istotny wpływ na kształtowanie polityki przestrzennej oraz zapewnienie spójności terytorialnej na poziomie regionalnym i lokalnym.

6.3. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny

Na terenie gminy Chotcza występują następujące formy ochrony przyrody:

- obszar chronionego krajobrazu Solec nad Wisłą utworzony został uchwałą nr XV/69/83 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Radomiu z dnia 28 czerwca 1983 r. Obecnie obowiązuje dla niego uchwała nr 127/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 21 sierpnia 2018 r. zmieniająca rozporządzenie Wojewody Mazowieckiego w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Solec nad Wisłą. Obszar Chronionego Krajobrazu Solec n/Wisłą obejmuje powierzchnie 13 794,00 ha i położony jest na zachodnim brzegu Wisły. Jest on pocięty licznymi jarami i charakteryzuje się dużymi walorami turystycznymi i rekreacyjnymi. Elementami środowiska podlegającymi ochronie prawnej są: rezerwat przyrody stepowy Sadowice, 2 pomniki przyrody oraz park wiejski.
- obszar chronionego krajobrazu Dolina rzeki Zwoleńki utworzony został uchwałą nr XII/53/89 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Radomiu z dnia 19 grudnia 1989 r. w sprawie utworzenia Obszaru Krajobrazu Chronionego "Dolina rzeki Zwoleńki". Obecnie obowiązuje dla niego uchwała nr 41/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 26 marca 2024 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina rzeki Zwoleńki. Obszar Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Zwoleńki chroni dolinę rzeki wraz z przylegającymi terenami łąk i zadrzewień, wyróżniające się krajobrazowo i charakteryzujące się dużym zróżnicowaniem ekosystemów oraz spełniające ważną rolę korytarzy ekologicznych.
- obszar natura 2000 Dolina Zwoleńki PLH140006 ustanowiony decyzją Komisji Europejskiej z dnia 13 listopada 2007 r. oraz wyznaczony Rozporządzeniem Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 11 września 2023 r. w sprawie specjalnego obszaru ochrony siedlisk Dolina Zwoleńki (PLH140006). Obszar wyznaczono w celu trwałej ochrony siedlisk przyrodniczych oraz populacji zagrożonych wyginięciem gatunków roślin i zwierząt innych niż ptaki oraz w celu odtworzenia właściwego stanu ochrony siedlisk przyrodniczych lub właściwego stanu ochrony tych gatunków. Dla obszaru ustanowiono plan zadań ochronnych - zarządzenie nr 28 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z dnia 30 grudnia 2013 r. zmienione zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z dnia 29 października 2014 r.
- obszar natura 2000 Przełom Wisły w Małopolsce PLH060045 ustanowiony decyzją Komisji Europejskiej z dnia 12 grudnia 2008 r. przyjmującą na mocy dyrektywy Rady 92/43/EWG drugi zaktualizowany wykaz terenów mających znaczenie dla Wspólnoty składających się na kontynentalny region biogeograficzny (notyfikowana jako dokument nr C(2008) 8039) (2009/93/WE) oraz wyznaczony rozporządzeniem Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 2 września 2022 r. w sprawie specjalnego obszaru ochrony siedlisk Przełom Wisły w Małopolsce (PLH060045). Obszar wyznaczono w celu trwałej ochrony siedlisk przyrodniczych oraz populacji zagrożonych wyginięciem gatunków roślin i zwierząt innych niż ptaki oraz w celu odtworzenia właściwego stanu ochrony siedlisk przyrodniczych lub właściwego stanu ochrony tych gatunków. Dla obszaru ustanowiono plan zadań

ochronnych - zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Lublinie, Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Kielcach z dnia 31 marca 2015 r.

- obszar natura 2000 Małopolski Przełom Wisły PLB140006 ustanowiony rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 21 lipca 2004 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000. Obecnie aktem wyznaczającym obszar jest rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 12 stycznia 2011 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków. Obszar wyznaczono w celu ochrony populacji dziko występujących gatunków ptaków, utrzymania i zagospodarowania ich naturalnych siedlisk zgodnie z wymogami ekologicznymi, przywracania zniszczonych biotopów oraz tworzenia biotopów. Dla obszaru ustanowiono plan zadań ochronnych - zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Lublinie, Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Kielcach z dnia 31 marca 2015 r.
- 2 pomniki przyrody – pojedyncze drzewa.

Tabela 16. Wykaz pomników przyrody na terenie gminy Chotcza

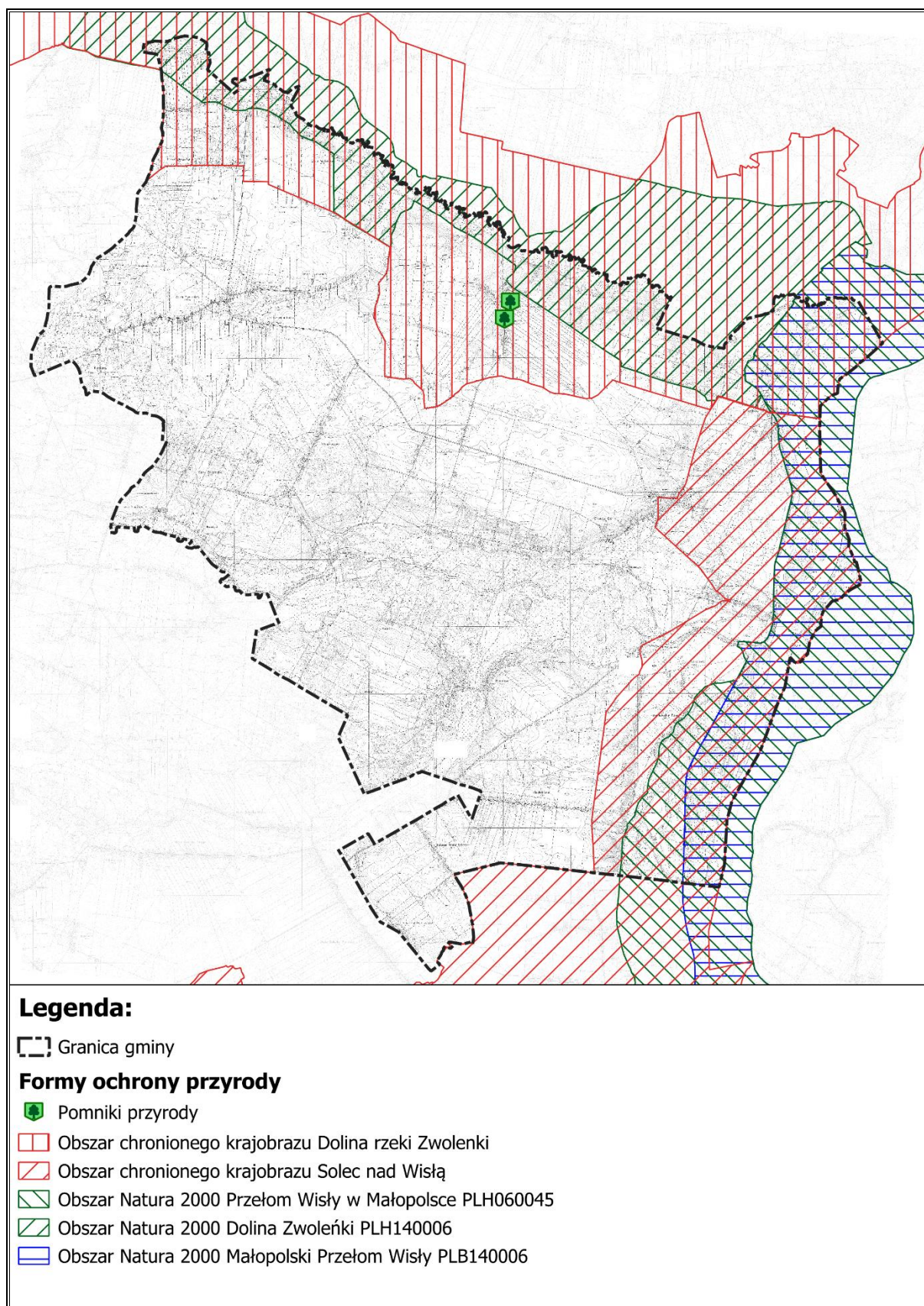
Lp.	Lokalizacja	Opis obiektu	Podstawa prawna/ uwagi
1.	dz. nr 541, ob. ew. 0010	Drzewo Lipa drobnolistna - <i>Tilia cordata</i>	Rozporządzenie Nr 69 Wojewody Mazowieckiego z dnia 24.10.2008 r. w sprawie pomników przyrody położonych na terenie powiatu lipskiego
2.	dz. nr 491/1, ob. ew. 0010	Drzewo Dąb szypułkowy - <i>Quercus robur</i>	Rozporządzenie Nr 69 Wojewody Mazowieckiego z dnia 24.10.2008 r. w sprawie pomników przyrody położonych na terenie powiatu lipskiego

Źródło: <https://crfop.gdos.gov.pl/>

W Planie Ogólnym uwzględniono wymagania ochrony przyrody wynikające z ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. z 2024 r., poz. 1478 ze zm.) oraz przepisów w ustanowionych planach zadań ochronnych dla obszarów natura 2000.

Teren istniejących na obszarze gminy Chotcza powierzchniowych form ochrony przyrody objęto w większości strefami otwartymi. Z uwagi na obecną strukturę funkcjonalno-przestrzenną obszaru gminy Chotcza i politykę rozwoju przestrzennego gminy część ww. form ochrony przyrody, przede wszystkim na terenie istniejącego zagospodarowania, objęta została także innymi strefami planistycznymi.

Rysunek 4. Formy ochrony przyrody na terenie gminy Chotcza



Źródło: www.gov.pl/web/gdos/dostep-do-danych-geoprzestrzennych (dostęp: 06.02.2025 r.)

Przez obszar gminy przebiega również pięć korytarzy ekologicznych o randze krajowej. Są to wyznaczone w etapie I:³

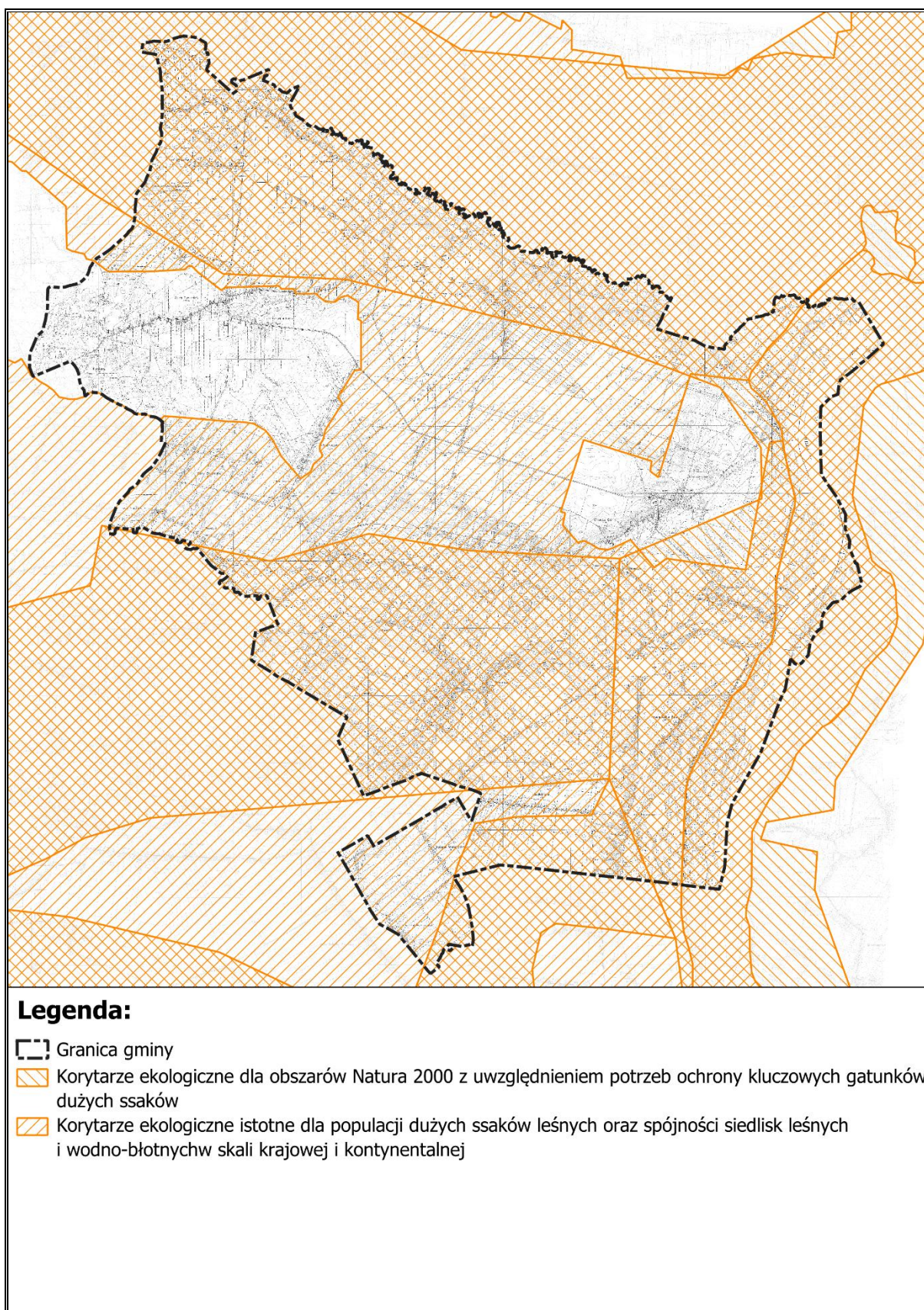
- Dolina Pilicy Pn GKPdC-4A;
- Dolina Ozanki GKPdC-3A;
- Sieradowicki PK i Dolina Kamiennej GKPdC-3;

oraz wyznaczone w etapie II:

- Dolina Środkowej Wisły GKPdC-10;
- Puszcza Świętokrzyska - Dolina Wisły GKPdC-5C;

³ Mapa przebiegu korytarzy ekologicznych w Polsce opracowana została przez Zakład Badania Ssaków PAN w Białowieży (obecnie Instytut Biologii Ssaków) pod kierownictwem prof. dr. hab. Włodzimierza Jędrzejewskiego w dwóch etapach, w tym: etap I - w 2005 r. na zlecenie Ministerstwa Środowiska opracowano mapę sieci korytarzy dla obszarów Natura 2000 z uwzględnieniem potrzeb ochrony kluczowych gatunków dużych ssaków oraz etap II - w 2011 r. we współpracy z Pracownią na rzecz Wszystkich Istot (w ramach projektu ze środków EEA/EOG) opracowano kompletną mapę korytarzy istotnych dla populacji dużych ssaków leśnych oraz spójności siedlisk leśnych i wodno-błotnych w skali krajowej i kontynentalnej.

Rysunek 5. Korytarze ekologiczne na terenie gminy Chotcza



Źródło: www.gov.pl/web/gdos/dostep-do-danych-geoprzestrzennych (dostęp: 06.02.2025 r.)

6.4. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału

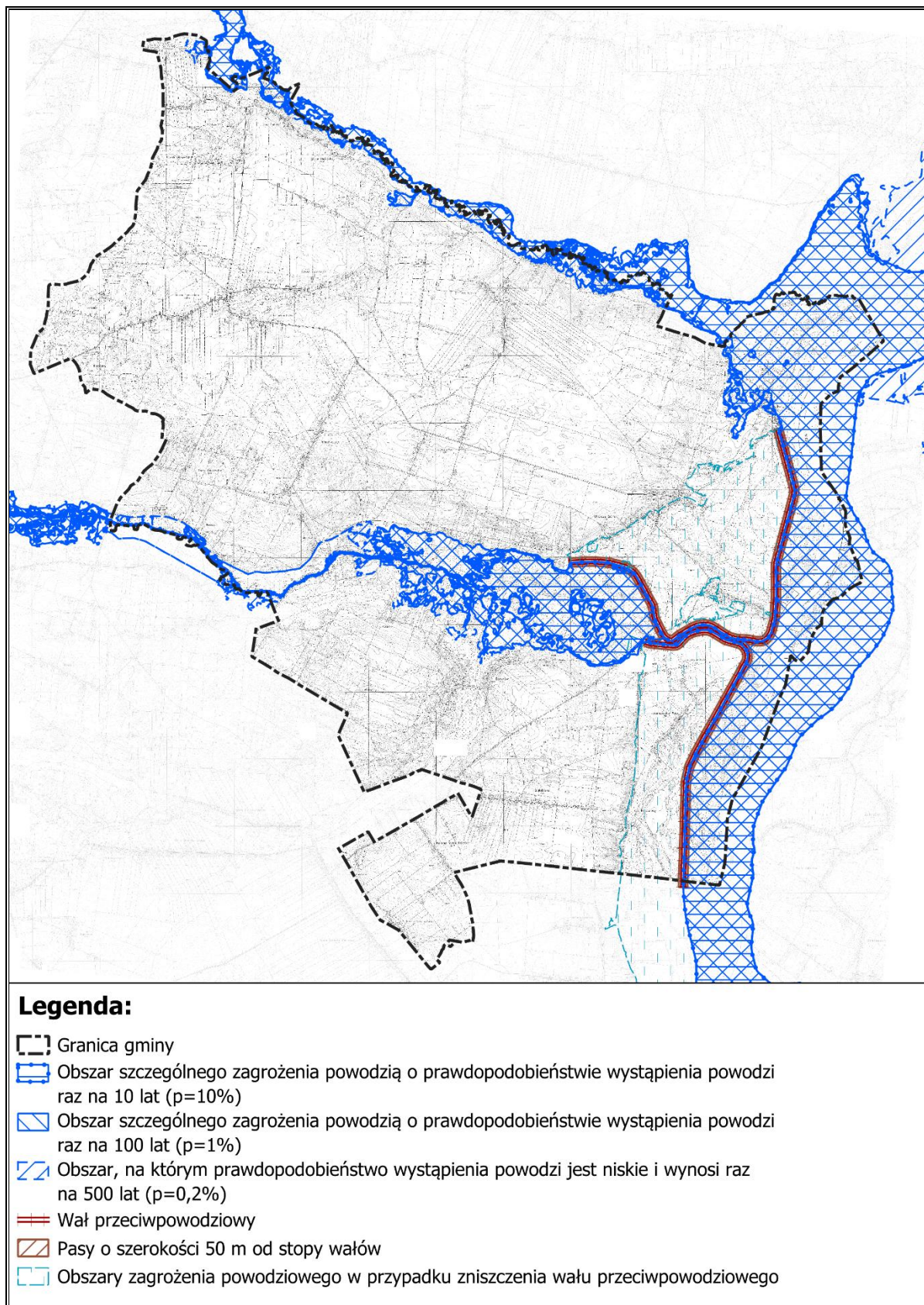
Na terenie gminy Chotcza występuje:

- obszar szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 10 lat ($p=10\%$),
- obszar szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 100 lat ($p=1\%$),
- obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat ($p=0,2\%$).
- obszar zagrożenia powodziowego w przypadku zniszczenia wału przeciwpowodziowego,
- wały przeciwpowodziowe z pasem o szerokości 50 m od stopu wału o długości ok. 12,3 km.

Wyżej wymienione elementy występują we wschodniej części gminy wzdłuż rzek Wisły i Iłżanka. W większości nie stanowią one terenów zurbanizowanych i zabudowanych.

Na terenie gminy nie występuje obszar narażony na zalanie w przypadku uszkodzenia lub zniszczenia budowli.

Rysunek 6. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału na terenie gminy Chotcza



Źródło: PGW Wody Polskie – Mapy zagrożenia powodziowego udostępnione na portalu: <https://dane.gov.pl/> (dostęp: 06.02.2025 r.)

6.5. Obszary gruntów zmeliorowanych

Na terenie gminy Chotcza występują następujące śródlądowe wody płynące rzek:

- Wisła,
- Iłżanka,
- Strużanka,
- Ciek A Chotcza,
- Ciek B Chotcza,
- Dopływ ze Starej Tymienicy,

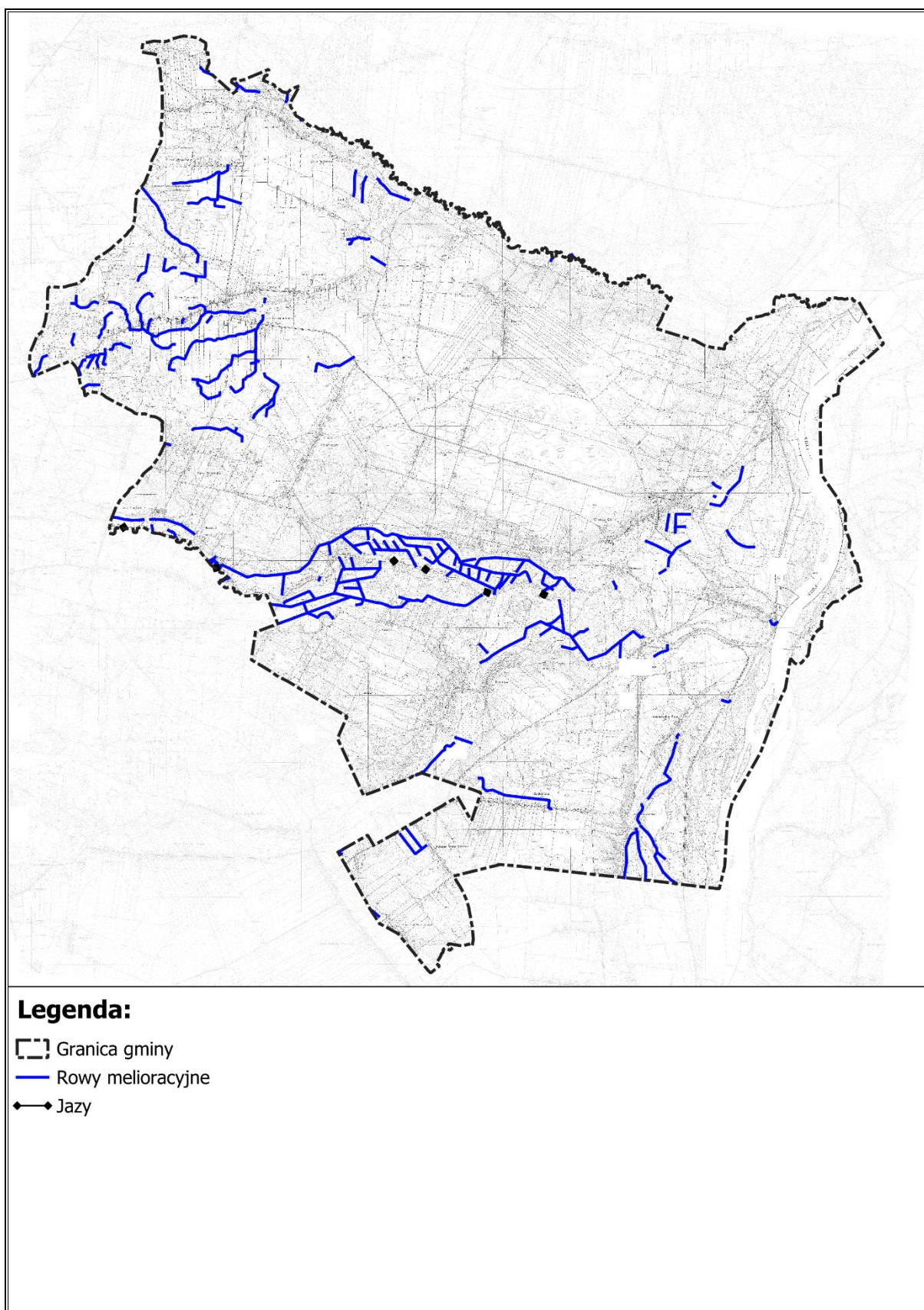
oraz obiekty melioracji wodnych:

- Iłżanka-Chotcza,
- Białobrzegi,
- Iłżanka-Zajęczków,
- Tymienica,
- Iłżanka-Wały,
- Boiska-Białobrzegi,
- Chotcza-Józefów.

Łączna długość rowów melioracyjnych na obszarze gminy wynosi ok. 65,75 km.

Ustalenia planu ogólnego gminy Chotcza uwzględniają uwarunkowania związane z występowaniem rowów melioracyjnych i gruntów zmeliorowanych.

Rysunek 7. Rowy melioracyjne oraz jazy na terenie gminy Chotcza



Źródło: Baza Danych Obiektów Topograficznych (BDOT10k)

6.6. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy

Na terenie gminy Chotcza nie występują tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy.

6.7. Strefy ochronne ujęć wody

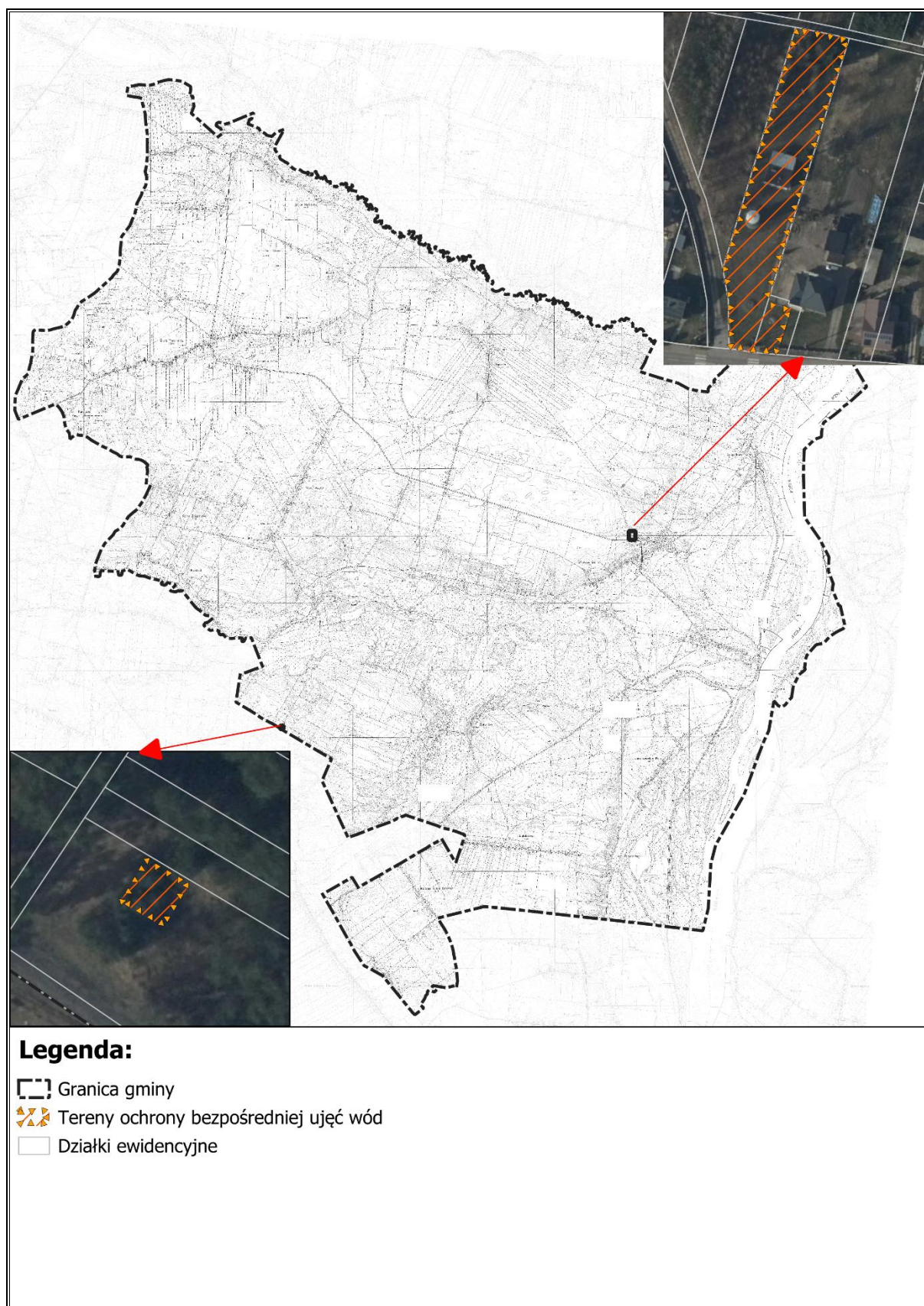
Na terenie gminy Chotcza zlokalizowane są dwie strefy ochronne ujęć wody na obszarze następujących działek:

- dz. nr 1533, ob. ew. 0001,
- dz. nr 488 i 490/2, ob. ew. 0005.

Wyżej wymienione strefy ochronne ujęć wody objęte zostały strefami infrastrukturalnymi.

Na terenie gminy Chotcza nie ma zlokalizowanych stref ochrony pośredniej ujęć wód.

Rysunek 8. Tereny ochrony bezpośredniej ujęć wód na terenie gminy Chotcza



Źródło: PGW Wody Polskie, Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Warszawie

6.8. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

Teren gminy Chotcza znajduje się poza zasięgiem obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych.

6.9. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi

Na terenie gminy Chotcza zlokalizowane są następujące tereny i obszary górnicze:

Tereny górnicze:

- Baranów o powierzchni 1,92 ha,
- Białobrzegi o powierzchni 2,71 ha,
- Białobrzegi I o powierzchni 2,00 ha.

Obszary górnicze:

- Baranów o powierzchni 1,86 ha, kopalina główna: piaski i żwiry,
- Białobrzegi o powierzchni 1,41 ha, kopalina główna: piaski i żwiry,
- Białobrzegi I o powierzchni 2,00 ha, kopalina główna: piaski i żwiry.

Na obszarze wyżej wymienionych terenów i obszarów górniczych wyznaczone zostały strefy górnictwa.

6.10. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji

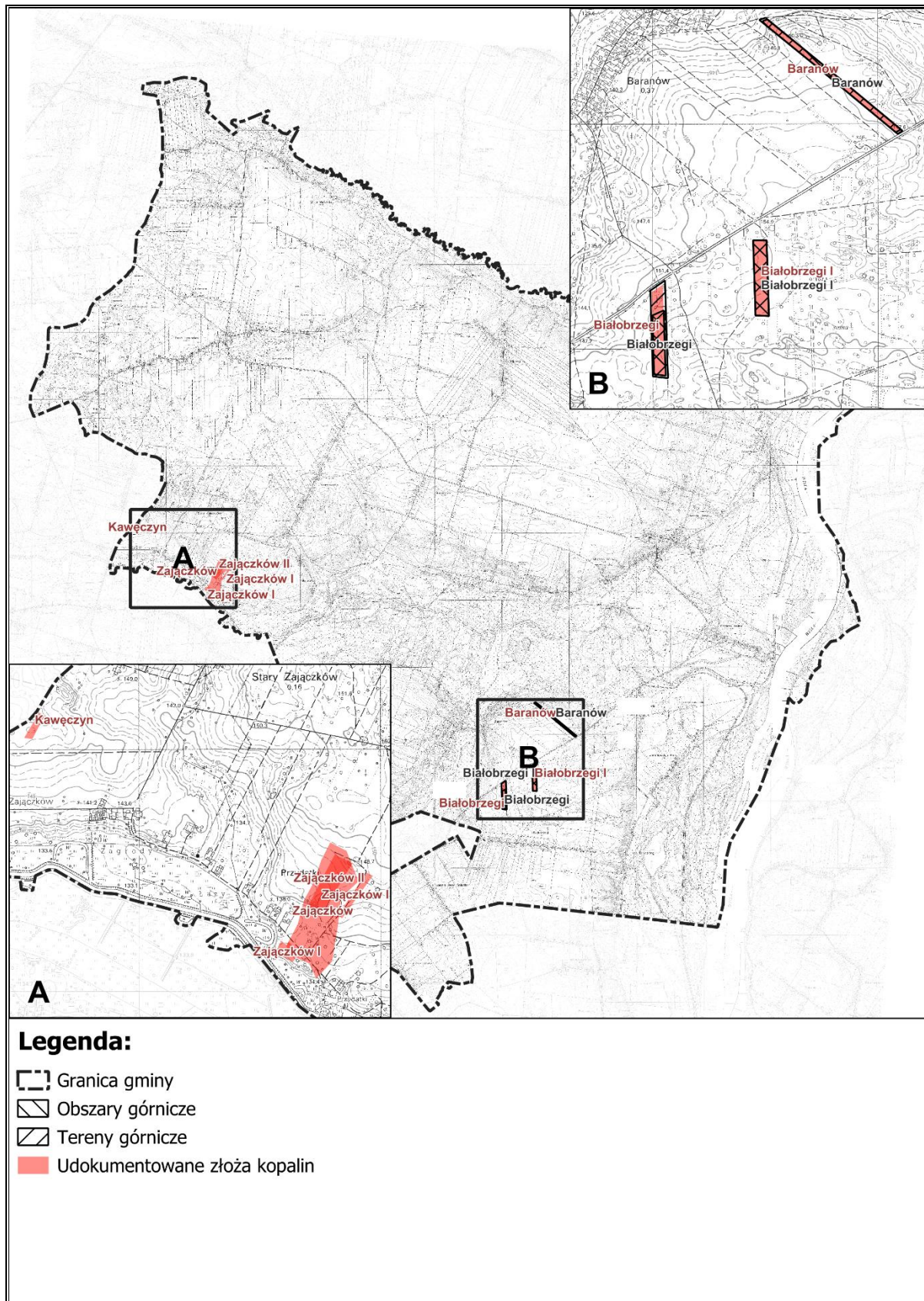
Na terenie gminy Chotcza występują następujące udokumentowane złoża kopalin:

- Kawęczyn, o powierzchni 0,33 ha, kopalina: piaski i żwiry,
- Zajączków, o powierzchni 7,78 ha, kopalina: piaski i żwiry,
- Zajączków I – Pola A, o powierzchni 0,54 ha, kopalina: piaski i żwiry,
- Zajączków I – Pole B, o powierzchni 0,46 ha, kopalina: piaski i żwiry,
- Baranów, o powierzchni 1,59 ha, kopalina: piaski i żwiry,
- Zajączków II, o powierzchni 1,86 ha, kopalina: piaski i żwiry,
- Białobrzegi, o powierzchni 1,96 ha, kopalina: piaski i żwiry,
- Białobrzegi I, o powierzchni 2,00 ha, kopalina: piaski i żwiry.

Wyżej wymienione złoża kopalin objęte zostały w większości strefami górnictwa.

Na terenie gminy Chotcza nie występują kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.

Rysunek 9. Udokumentowane złoża kopalin oraz tereny i obszary górnicze na terenie gminy Chotcza



Źródło: Państwowy Instytut Geologiczny – Państwowy Instytut Badawczy (PIG-PIB) – baza MIDAS

6.11. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

Na terenie gminy Chotcza nie występują obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej.

6.12. Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej

W poniższych tabelach przedstawiono zlokalizowane na obszarze gminy obszary i obiekty wpisane do rejestru zabytków oraz ujęte w ewidencji, a także stanowiska archeologiczne.

Tabela 17. Obszary i obiekty wpisane do rejestru zabytków oraz ujęte w ewidencji na terenie gminy Chotcza

Lp.	Obiekt	Adres	Datowanie	Forma ochrony
1.	kaplica murowana pw. Świętej Trójcy	Chotcza Dolna 3A	pocz. XIX w.	Rejestr zabytków 40/A/80 z 26.04.1980
2.	cmentarz parafialny rzymskokatolicki wraz z murem ogrodzeniowym z bramą	Chotcza Dolna	2. poł. XVIII w.	Rejestr zabytków 474/A/91 z 5.11.1991
3.	kościół parafialny pw. św. Tekli	Tymienica Nowa 69, dz. 588	1930 r.	Rejestr zabytków A-1060 z 10.02.2012
4.	cmentarz parafialny	Tymienica Stara	ok. 1911 r.	WEZ

Źródło: Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Warszawie, Delegatura w Radomiu

Tabela 18. Stanowiska archeologiczne na terenie gminy Chotcza

Lp.	Obszar AZP	Nr stanowiska na obszarze	Nr stanowiska w miejscowości	Funkcja	Kultura	Datowanie
1.	078-073	3	1	osada	kultura ceramiki sznurowej	epoka kamienia, neolit
2.	077-074	1	1	grodzisko	nie dotyczy	średniowiecze
3.	076-073	1	2	ślad osadniczy	nie dotyczy	wczesne średniowiecze
4.	077-073	11	1	ślad osadniczy	nieznana	wczesna epoka brązu
5.	077-073	7	4	ślad osadniczy	nieznana	epoka kamienia, mezolit
6.	078-073	2	2	osada	nie dotyczy	nowożytność
7.	078-073	2	1	osada	kultura przeworska	epoka żelaza, okres wpływów rzymskich
8.	078-073	4	2	osada	kultura przeworska	epoka żelaza, okres wpływów rzymskich
9.	078-073	3	3	osada	kultura przeworska	epoka żelaza, okres wpływów rzymskich

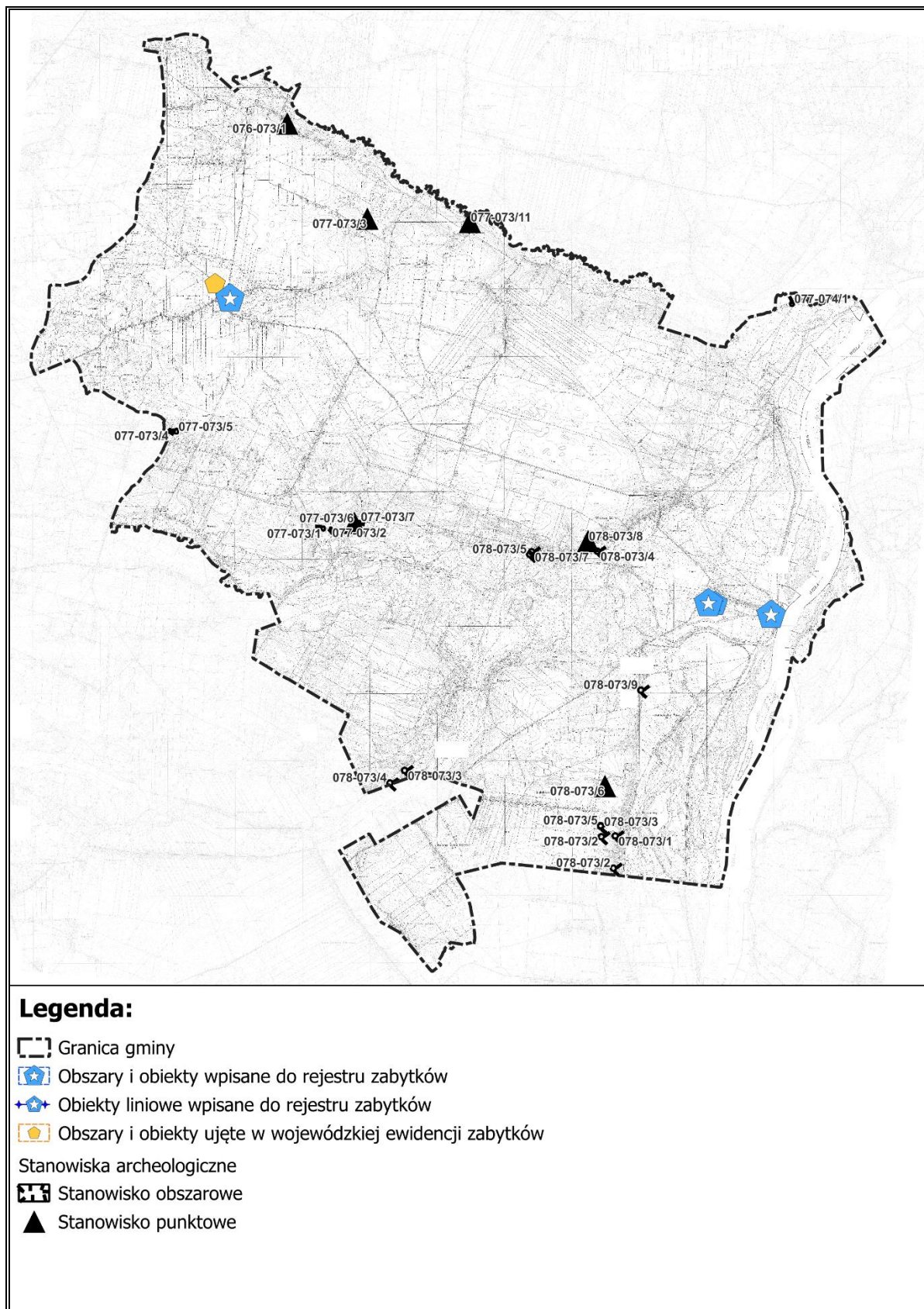
Uzasadnienie do Planu Ogólnego Gminy Chotcza – część tekstowa

Lp.	Obszar AZP	Nr stanowiska na obszarze	Nr stanowiska w miejscowości	Funkcja	Kultura	Datowanie
10.	078-073	1	1	osada	kultura przeworska	epoka żelaza, okres wpływów rzymskich
11.	078-073	9	1	osada	kultura trzciniecka	epoka brązu
12.	078-073	5	2	osada	kultura przeworska	epoka żelaza, okres przedrzymski/lateński
13.	078-073	6	1	osada	kultura przeworska	epoka żelaza, okres przedrzymski/lateński
14.	078-073	7	1	osada	nieznana	epoka kamienia, neolit
15.	078-073	8	2	osada	kultura przeworska	epoka żelaza, okres wpływów rzymskich
16.	078-073	5	2	osada	nie dotyczy	późne średniowiecze
17.	078-073	4	1	osada	nie dotyczy	nowożytność
18.	077-073	3	1	ślad osadniczy	nie dotyczy	wczesne średniowiecze
19.	077-073	4	1	obozowisko	nieznana	epoka kamienia, mezolit
20.	077-073	5	2	osada	kultura pucharów lejkowatych	epoka kamienia, neolit
21.	077-073	6	3	ślad osadniczy	nieznana	epoka kamienia, neolit
22.	077-073	2	2	punkt osadniczy	nieznana	nieznana
23.	077-073	1	1	miejsce produkcji	nie dotyczy	późne średniowiecze

Źródło: Narodowy Instytut Dziedzictwa

Przy określaniu ustaleń planu ogólnego gminy uwzględniono uwarunkowania rozwoju przestrzennego w zakresie ochrony zabytków i obiektów zabytkowych oraz stanowisk archeologicznych, mając na celu zachowanie dziedzictwa kulturowego, ochronę wartości historycznych oraz zapewnienie harmonijnego wkomponowania obiektów zabytkowych w strukturę przestrzenną gminy, zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju.

Rysunek 10. Obszary i obiekty wpisane do rejestru zabytków i ujęte w ewidencji oraz stanowiska archeologiczne na terenie gminy Chotcza



Źródło: Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Warszawie, Delegatura w Radomiu; Narodowy Instytut Dziedzictwa

6.13. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne

Na terenie gminy Chotcza nie występują obszary pomników zagłady.

6.14. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

Na terenie gminy Chotcza nie ustalono terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej, zastrzeżonych ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa ani terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe.

6.15. Obszary ograniczonego użytkowania

Na terenie gminy Chotcza nie występują obszary ograniczonego użytkowania.

6.16. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Na terenie gminy Chotcza nie występują obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub remediacji.

Obszarem wymagającym rekultywacji jest teren dz. nr 3725, ob. ew. Baranów o powierzchni 1,92 ha (obszar górniczy Baranów), dla której wydano decyzję rekultywacyjną, czas zakończenia: 30 września 2028 r., kierunek rekultywacji: rolny.

Ponadto rekultywacja na obszarze gminy powinna obejmować z kolei tereny zdegradowane i przekształcone w wyniku działalności człowieka, w szczególności obszary przeznaczone pod eksploatację kopalni. Proces ten ma na celu przywrócenie takich terenów do ich pierwotnej funkcji środowiskowej lub przystosowanie ich do nowych, korzystnych dla społeczeństwa i środowiska zastosowań. Rekultywacja terenów poeksploatacyjnych odgrywa kluczową rolę w ograniczaniu negatywnego wpływu przemysłu wydobywczego na środowisko naturalne, a także w poprawie estetyki krajobrazu oraz możliwości użytkowych tych obszarów w przyszłości.

6.17. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

Gmina Chotcza nie posiada obowiązującego Gminnego Programu Rewitalizacji, wobec czego na jej terenie nie określono obszarów zdegradowanych i obszarów rewitalizacji.

6.18. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją

Na terenie gminy Chotcza nie występują obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją.

6.19. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne

Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III

Na obszarze gminy Chotcza występują:

- grunty orne klasy I o powierzchni ok. 7,92 ha, zlokalizowane we wschodniej części gminy,
- grunty orne klasy II o powierzchni ok. 49,34 ha, zlokalizowane we wschodniej części gminy,
- grunty orne klasy IIIa o powierzchni ok. 168,26 ha, zlokalizowane w przeważającej większości we wschodniej części gminy oraz w postaci pojedynczych płatów w części północno-zachodniej,
- grunty orne klasy IIIb o powierzchni ok. 192,83 ha, zlokalizowane we wschodniej, południowej i północno-zachodniej części gminy,
- łąki trwałe klasy II o powierzchni ok. 12,43 ha, zlokalizowane w północno-wschodniej części gminy,
- łąki trwałe klasy III o powierzchni ok. 79,57 ha, zlokalizowane w przeważającej większości we wschodniej i północno-wschodniej części gminy oraz w postaci pojedynczych płatów w pozostałych jej częściach,
- pastwiska trwałe klasy III o powierzchni ok. 18,30 ha, zlokalizowane w północno-wschodniej, południowej i północno-zachodniej części gminy.

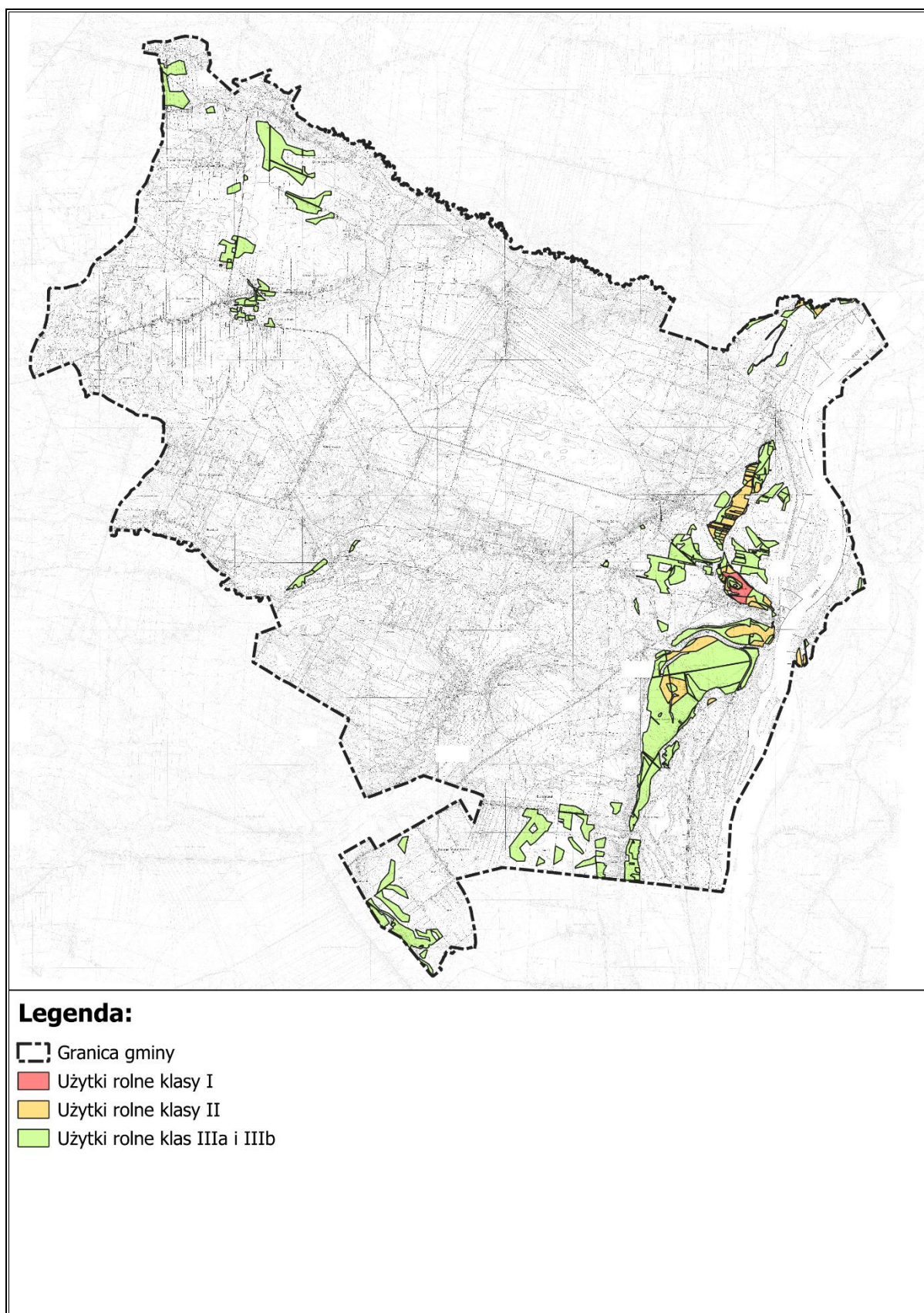
Zdecydowana większość z nich w celu ochrony objęta została strefami otwartymi. Pozostałą część z uwagi na obecną strukturę funkcjonalno-przestrzenną obszaru gminy Chotcza i politykę rozwoju przestrzennego gminy, przede wszystkim na terenie istniejącego zagospodarowania, objęto została innymi strefami planistycznymi.

Grunty leśne

Powierzchnia gruntów leśnych na obszarze gminy Chotcza wynosi ok. 1 975,21 ha.

Zdecydowana większość z nich w celu ochrony objęta została strefami otwartymi. Pozostałą część z uwagi na obecną strukturę funkcjonalno-przestrzenną obszaru gminy Chotcza i politykę rozwoju przestrzennego gminy, przede wszystkim na terenie istniejącego zagospodarowania, objęto została innymi strefami planistycznymi, dla których jako profil dodatkowy określono teren lasu.

Rysunek 11. Użytki rolne klas I–III na terenie gminy Chotcza



Źródło: Starostwo Powiatowe w Lipsku, Ewidencja gruntów i budynków (EGiB)

6.20. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej

Na terenie gminy Chotcza nie występują zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

6.21. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego

Na terenie gminy Chotcza nie występuje obszar pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego.

6.22. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu

Infrastruktura drogowa

Sieć drogową na obszarze gminy Chotcza tworzą:

- drogi powiatowe,
- drogi gminne i wewnętrzne.

Dla obszaru, na którym zlokalizowane są drogi powiatowe, określono strefę komunikacyjną. Obszary pozostałych kategorii dróg, tworzących szkielet gminnej sieci komunikacyjnej objęte zostały strefą infrastrukturalną oraz pozostałymi strefami planistycznymi, dla których jako podstawowy profil funkcjonalny określony został teren komunikacji.

Infrastruktura kolejowa

Na obszarze gminy Chotcza nie występuje infrastruktura kolejowa.

Infrastruktura techniczna

W planie ogólnym uwzględniono uwarunkowania wynikające ze zlokalizowanych na terenie gminy:

- przesyłowej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć 400 kV relacji Kozienice – Ostrowiec z pasem technologicznym o szerokości 80 m (po 40 m od osi linii w obu kierunkach w rzucie poziomym),
- Punktu Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych w miejscowości Chotcza-Józefów,
- trzech masztów komunikacyjnych ze stacjami bazowymi:
 - adres: Chotcza 439; wysokość 40 m;
 - adres: Chotcza 449; wysokość 60 m;
 - adres: Chotcza dz. nr 413, 410; wysokość 62 m;
- cmentarzy:

- rzymskokatolickiego, w m. Tymienica Stara,
- rzymskokatolickiego, w m. Chotcza Dolna.

wraz z obowiązującymi wokół nich odpowiednimi strefami ochrony sanitarnej (50 m oraz 150 m), dla których obostrzenia w zakresie zabudowy wynikają z przepisów rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz.U. z 1959 r. nr 52 poz. 315).

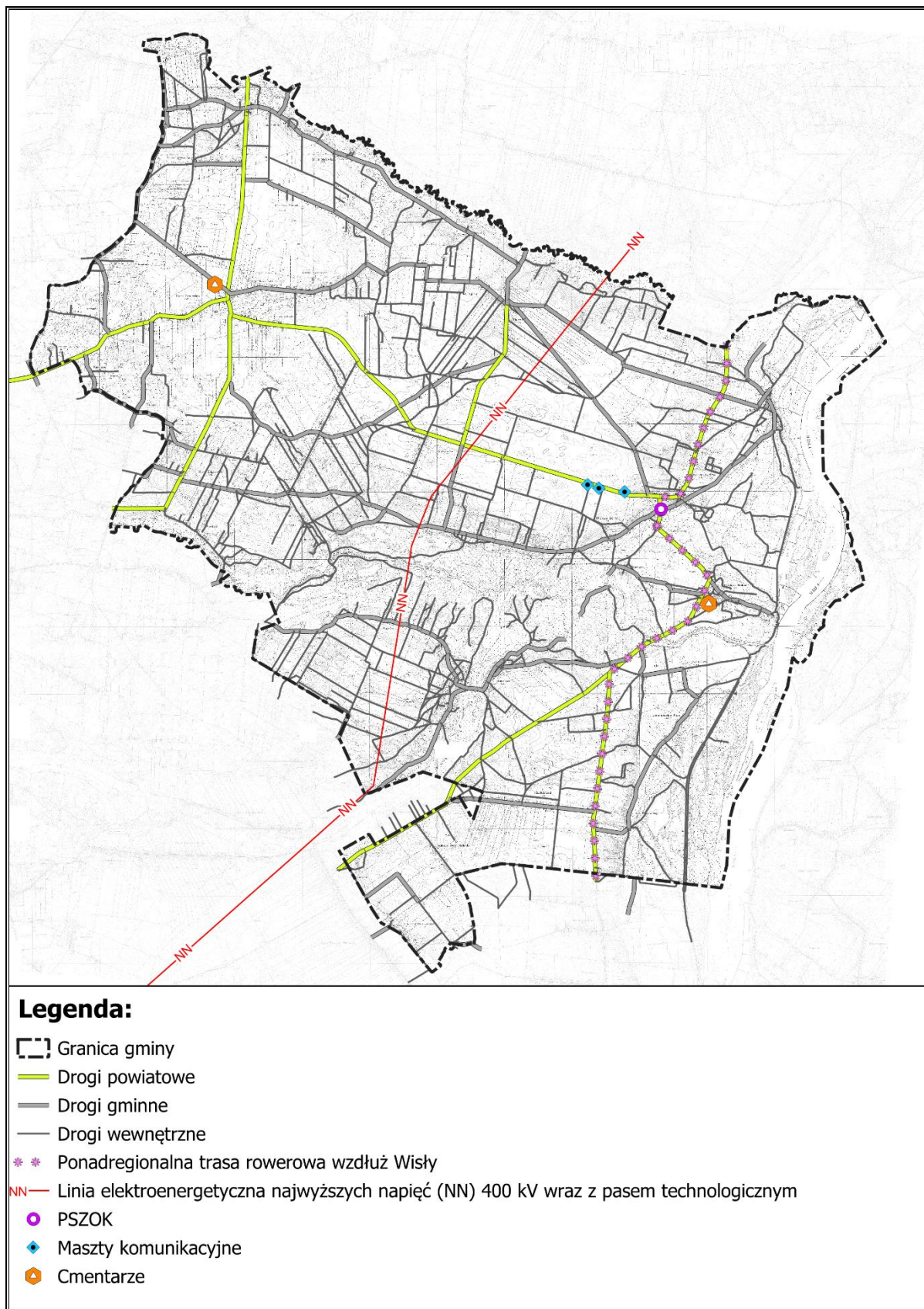
Tereny infrastruktury technicznej objęte zostały strefą infrastrukturalną lub w ramach podstawowego profilu funkcjonalnego: teren infrastruktury technicznej, określonego w ramach pozostałych stref planistycznych.

Przy sporządzaniu planu ogólnego uwzględniono również uwarunkowania wznoszenia budynków mieszkalnych związane z odległością 700 m od najbliższych elektrowni wiatrowych.

Inwestycje celu publicznego

Przy sporządzaniu planu ogólnego uwzględniono uwarunkowania związane z planowaną inwestycją celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnych tj. Modernizacji (przebudowy) linii 400 kV Kozinice-Ostrowiec.

Rysunek 12. Obiekty infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej na terenie gminy Chotcza



Źródło: Baza Danych Obiektów Topograficznych (BDOT10k)

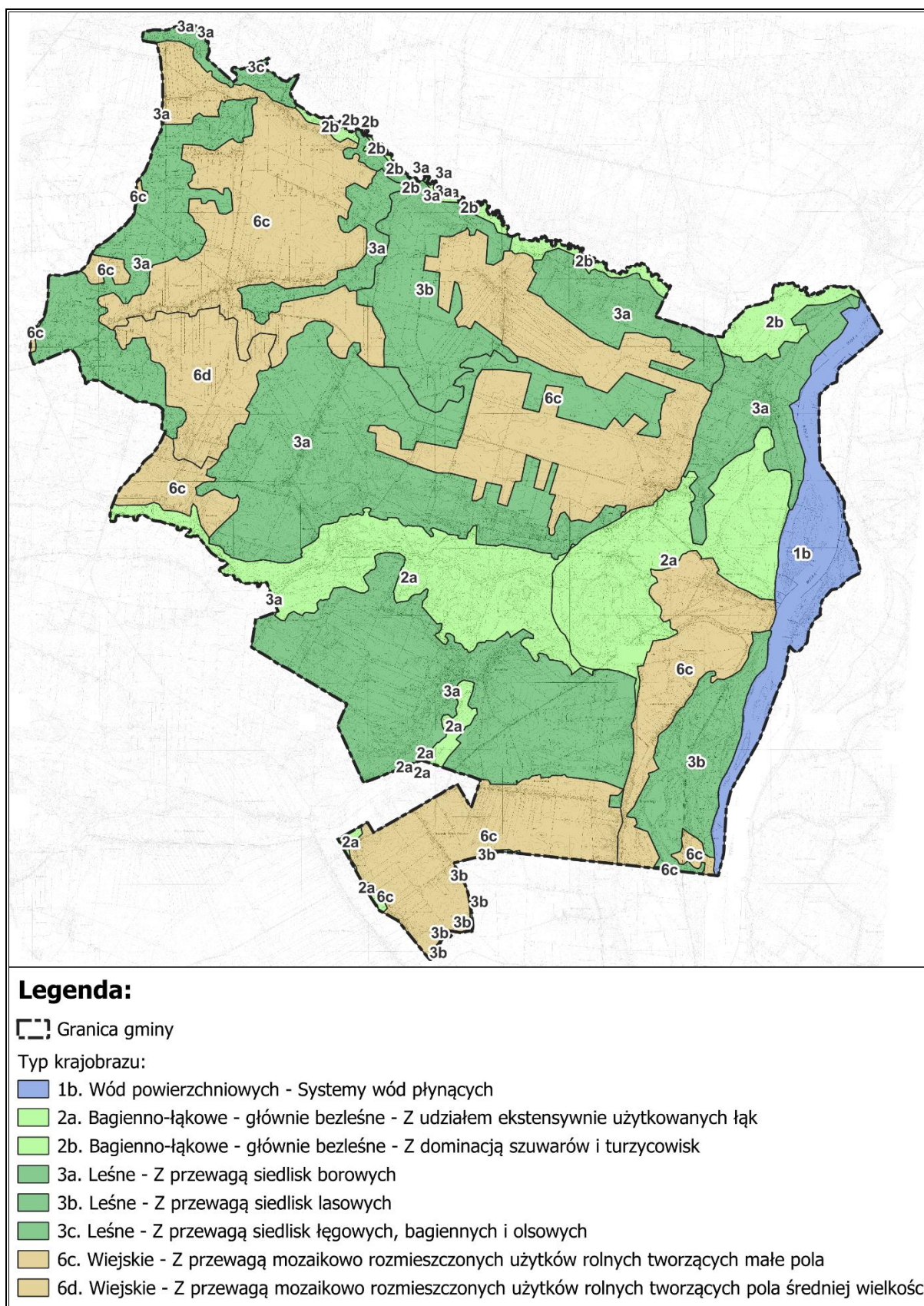
6.23. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe

Audyt krajobrazowy województwa mazowieckiego przyjęty uchwałą Sejmiku Województwa Mazowieckiego nr 48/24 z dnia 26 marca 2024 r. Obejmuje on cały obszar województwa. Celem audytu jest identyfikacja krajobrazów występujących na terenie województwa i wskazanie krajobrazów priorytetowych, określenie cech charakterystycznych oraz ocena ich wartości, a także sformułowanie rekomendacji i wniosków mających służyć ich ochronie. W audycie krajobrazowym wskazuje się ponadto granice parków kulturowych, parków narodowych, rezerwatów przyrody, parków krajobrazowych, obszarów chronionego krajobrazu, obiektów znajdujących się na listach Światowego Dziedzictwa UNESCO, obszarów Sieci Rezerwatów Biosfery UNESCO lub obszarów i obiektów proponowanych do umieszczenia na tych listach. W obrębie krajobrazów priorytetowych wskazuje się także lokalne formy architektoniczne zabudowy.

Krajobraz terenu objętego opracowaniem planu ogólnego w audycie krajobrazowym województwa mazowieckiego nie został uznany za krajobraz priorytetowy.

Na terenie gminy Chotcza zidentyfikowano 4 typy krajobrazu, w tym 8 podtypów. Szczegółowe ich przedstawienie zawarto na poniższym rysunku i tabeli.

Rysunek 13. Zidentyfikowane typy krajobrazów na terenie gminy Chotcza



Źródło: Audyt krajobrazowy województwa mazowieckiego

Tabela 19. Zestawienie zidentyfikowanych krajobrazów na obszarze gminy oraz ich klasyfikacja wraz ze wskazaniem zagrożeń i rekomendacji dla możliwości zachowania ich wartości

Typ krajobrazu	Podtyp krajobrazu	Kod krajobrazu	Zagrożenia dla możliwości zachowania wartości krajobrazów	Rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu:
1. Wód powierzchniowych	1b. Systemy wód płynących	14-343.11-002	Brak zagrożeń	▪ Utrzymanie naturalnego lub zbliżonego do naturalnego charakteru wód; ▪ Racjonalne zarządzanie wodą oraz ochrona jej zasobów; ▪ Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju; ▪ Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartego charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia; ▪ Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III; ▪ Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne; ▪ Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji, w tym rozwoju sieci tras rowerowych z poszanowaniem jakości krajobrazu; ▪ Ochrona krajobrazu wraz z kształtowaniem estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych"; ▪ Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jst w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego;
2. Bagienno-łęgowe - głównie bezleśne	2a. Z udziałem ekstensywnie użytkowanych łąk	14-343.11-004	E.1.1. Zagrożenie powodziowe	▪ Zachowanie istniejących lądowych ekosystemów hydrogenicznych oraz przeciwdziałanie ich degradacji, w tym osuszania; ▪ Kształtowanie systemu przyrodniczego, zachowanie jego spójności przestrzennej oraz ochrona walorów krajobrazowych; ▪ Ograniczanie zainwestowania terenów zagrożonych powodzią; ▪ Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju;

Uzasadnienie do Planu Ogólnego Gminy Chotcza – część tekstowa

Typ krajobrazu	Podtyp krajobrazu	Kod krajobrazu	Zagrożenia dla możliwości zachowania wartości krajobrazów	Rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu:
				▪ Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartego charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia; ▪ Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III; ▪ Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne; ▪ Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji z poszanowaniem jakości krajobrazu; ▪ Ochrona krajobrazu wraz z kształtowaniem estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych"; ▪ Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jst w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego;
		14-318.86-010	—	—
		14-318.86-014	A.2.1. Osuszanie torfowisk i bagien oraz likwidacja ich naturalnej szaty roślinnej; E.1.1. Zagrożenie powodziowe;	▪ Zachowanie istniejących lądowych ekosystemów hydrogenicznych oraz przeciwdziałanie ich degradacji, w tym osuszania; ▪ Kształtowanie systemu przyrodniczego, zachowanie jego spójności przestrzennej oraz ochrona walorów krajobrazowych; ▪ Przeciwdziałanie niekorzystnym zmianom stosunków wodnych; ▪ Ograniczanie zainwestowania terenów zagrożonych powodzią; ▪ Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju; ▪ Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartego charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia; ▪ Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III; ▪ Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne;

Uzasadnienie do Planu Ogólnego Gminy Chotcza – część tekstowa

Typ krajobrazu	Podtyp krajobrazu	Kod krajobrazu	Zagrożenia dla możliwości zachowania wartości krajobrazów	Rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu:
				▪ Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji z poszanowaniem jakości krajobrazu; ▪ Zachowanie i ochrona wartości historyczno-kulturowych i krajobrazowych obszarów i obiektów zabytkowych, m.in. poprzez wspieranie prac konserwatorskich, rewitalizację obiektów i obszarów zabytkowych oraz kulturowych, a także adaptację obiektów zabytkowych do nowych funkcji; ▪ Ochrona i kształtowanie krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii, z uwzględnieniem obiektów i obszarów zabytkowych, a także kształtowanie estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych"; ▪ Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jst w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego, m.in. poprzez kultywowanie oraz organizowanie wydarzeń promujących tradycyjne zwyczaje;
	2b. Z dominacją szuwarów i turzycowisk	14-343.11-005	A.2.1. Osuszanie torfowisk i bagien oraz likwidacja ich naturalnej szaty roślinnej; E.1.1. Zagrożenie powodziowe;	▪ Zachowanie istniejących lądowych ekosystemów hydrogeniczných oraz przeciwdziałanie ich degradacji, w tym osuszania; ▪ Kształtowanie systemu przyrodniczego, zachowanie jego spójności przestrzennej oraz ochrona walorów krajobrazowych; ▪ Przeciwdziałanie niekorzystnym zmianom stosunków wodnych; ▪ Ograniczanie zainwestowania terenów zagrożonych powodzią; ▪ Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju; ▪ Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartej charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia; ▪ Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III; ▪ Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne; ▪ Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji z poszanowaniem jakości krajobrazu;

Uzasadnienie do Planu Ogólnego Gminy Chotcza – część tekstowa

Typ krajobrazu	Podtyp krajobrazu	Kod krajobrazu	Zagrożenia dla możliwości zachowania wartości krajobrazów	Rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu:
				▪ Ochrona krajobrazu wraz z kształtowaniem estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych"; ▪ Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jst w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego;
		14-318.86-023	A.2.1. Osuszanie torfowisk i bagien oraz likwidacja ich naturalnej szaty roślinnej; E.1.1. Zagrożenie powodziowe;	▪ Zachowanie istniejących lądowych ekosystemów hydrogeniczných oraz przeciwdziałanie ich degradacji, w tym osuszania; ▪ Kształtowanie systemu przyrodniczego, zachowanie jego spójności przestrzennej oraz ochrona walorów krajobrazowych; ▪ Przeciwdziałanie niekorzystnym zmianom stosunków wodnych; ▪ Ograniczanie zainwestowania terenów zagrożonych powodzią; ▪ Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju; ▪ Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartej charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia; ▪ Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III; ▪ Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne; ▪ Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji z poszanowaniem jakości krajobrazu; ▪ Ochrona krajobrazu wraz z kształtowaniem estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych"; ▪ Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jst w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego;
3. Leśne	3a. Z przewagą siedlisk borowych	14-343.11-016	D.2.1. Odory - oddziaływanie składowisk, zakładów przemysłowych, obiektów hodowli przemysłowej itp.;	▪ Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne; ▪ Prowadzenie zrównoważonej gospodarki leśnej; ▪ Realizacja inwestycji celu publicznego wyłącznie z uwzględnieniem walorów przyrodniczo-krajobrazowych;

Uzasadnienie do Planu Ogólnego Gminy Chotcza – część tekstowa

Typ krajobrazu	Podtyp krajobrazu	Kod krajobrazu	Zagrożenia dla możliwości zachowania wartości krajobrazów	Rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu:
			E.1.1. Zagrożenie powodziowe;	▪ Przeciwdziałanie uciążliwości zapachowej; ▪ Ograniczanie zainwestowania terenów zagrożonych powodzią; ▪ Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju; ▪ Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartego charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia; ▪ Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III; ▪ Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji z poszanowaniem jakości krajobrazu; ▪ Ochrona krajobrazu wraz z kształtowaniem estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych"; ▪ Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jst w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego;
		14-318.86-163	A.1.6. Składowiska odpadów	▪ Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne; ▪ Prowadzenie zrównoważonej gospodarki leśnej; ▪ Realizacja inwestycji celu publicznego wyłącznie z uwzględnieniem walorów przyrodniczo-krajobrazowych; ▪ Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju; ▪ Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartego charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia; ▪ Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III; ▪ Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji z poszanowaniem jakości krajobrazu;

Uzasadnienie do Planu Ogólnego Gminy Chotcza – część tekstowa

Typ krajobrazu	Podtyp krajobrazu	Kod krajobrazu	Zagrożenia dla możliwości zachowania wartości krajobrazów	Rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu:
				▪ Ochrona krajobrazu wraz z kształtowaniem estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych"; ▪ Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jst w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego;
		14-318.86-166	E.1.1. Zagrożenie powodziowe	▪ Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne; ▪ Prowadzenie zrównoważonej gospodarki leśnej; ▪ Realizacja inwestycji celu publicznego wyłącznie z uwzględnieniem walorów przyrodniczo-krajobrazowych; ▪ Ograniczanie zainwestowania terenów zagrożonych powodzią; ▪ Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju; ▪ Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartej zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia; ▪ Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III; ▪ Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji z poszanowaniem jakości krajobrazu; ▪ Ochrona krajobrazu wraz z kształtowaniem estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych"; ▪ Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jst w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego;
		14-318.86-170	A.2.1. Osuszanie torfowisk i bagien oraz likwidacja ich naturalnej szaty roślinnej; E.1.1. Zagrożenie powodziowe;	▪ Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne; ▪ Prowadzenie zrównoważonej gospodarki leśnej; ▪ Realizacja inwestycji celu publicznego wyłącznie z uwzględnieniem walorów przyrodniczo-krajobrazowych; ▪ Przeciwdziałanie niekorzystnym zmianom stosunków wodnych; ▪ Ograniczanie zainwestowania terenów zagrożonych powodzią;

Uzasadnienie do Planu Ogólnego Gminy Chotcza – część tekstowa

Typ krajobrazu	Podtyp krajobrazu	Kod krajobrazu	Zagrożenia dla możliwości zachowania wartości krajobrazów	Rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu:
				▪ Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju; ▪ Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartego charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia; ▪ Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III; ▪ Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji z poszanowaniem jakości krajobrazu; ▪ Ochrona krajobrazu wraz z kształtowaniem estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych"; ▪ Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jst w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego;
		14-318.86-171	A.2.1. Osuszanie torfowisk i bagien oraz likwidacja ich naturalnej szaty roślinnej; E.1.1. Zagrożenie powodziowe;	▪ Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne; ▪ Prowadzenie zrównoważonej gospodarki leśnej; ▪ Realizacja inwestycji celu publicznego wyłącznie z uwzględnieniem walorów przyrodniczo-krajobrazowych; ▪ Przeciwdziałanie niekorzystnym zmianom stosunków wodnych; ▪ Ograniczanie zainwestowania terenów zagrożonych powodzią; ▪ Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju; ▪ Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartego charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia; ▪ Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III; ▪ Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji z poszanowaniem jakości krajobrazu;

Uzasadnienie do Planu Ogólnego Gminy Chotcza – część tekstowa

Typ krajobrazu	Podtyp krajobrazu	Kod krajobrazu	Zagrożenia dla możliwości zachowania wartości krajobrazów	Rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu:
				▪ Ochrona krajobrazu wraz z kształtowaniem estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych"; ▪ Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jst w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego;
		14-318.86-173	Brak zagrożeń	▪ Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne; ▪ Prowadzenie zrównoważonej gospodarki leśnej; ▪ Realizacja inwestycji celu publicznego wyłącznie z uwzględnieniem walorów przyrodniczo-krajobrazowych; ▪ Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju; ▪ Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartej zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia; ▪ Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III; ▪ Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji z poszanowaniem jakości krajobrazu; ▪ Zachowanie i ochrona wartości historyczno-kulturowych i krajobrazowych obszarów i obiektów zabytkowych, m.in. poprzez wspieranie prac konserwatorskich, rewitalizację obiektów i obszarów zabytkowych oraz kulturowych, a także adaptację obiektów zabytkowych do nowych funkcji; ▪ Ochrona i kształtowanie krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii, z uwzględnieniem obiektów i obszarów zabytkowych, a także kształtowanie estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych"; ▪ Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jst w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego;

Uzasadnienie do Planu Ogólnego Gminy Chotcza – część tekstowa

Typ krajobrazu	Podtyp krajobrazu	Kod krajobrazu	Zagrożenia dla możliwości zachowania wartości krajobrazów	Rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu:
		14-318.86-179	E.1.1. Zagrożenie powodziowe	▪ Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne; ▪ Prowadzenie zrównoważonej gospodarki leśnej; ▪ Realizacja inwestycji celu publicznego wyłącznie z uwzględnieniem walorów przyrodniczo-krajobrazowych; ▪ Ograniczanie zainwestowania terenów zagrożonych powodzią; ▪ Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju; ▪ Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartej zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia; ▪ Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III; ▪ Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji z poszanowaniem jakości krajobrazu; ▪ Ochrona krajobrazu wraz z kształtowaniem estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych"; ▪ Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jst w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego;
		14-318.86-180	Brak zagrożeń	▪ Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne; ▪ Prowadzenie zrównoważonej gospodarki leśnej; ▪ Realizacja inwestycji celu publicznego wyłącznie z uwzględnieniem walorów przyrodniczo-krajobrazowych; ▪ Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju; ▪ Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartej zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia;

Uzasadnienie do Planu Ogólnego Gminy Chotcza – część tekstowa

Typ krajobrazu	Podtyp krajobrazu	Kod krajobrazu	Zagrożenia dla możliwości zachowania wartości krajobrazów	Rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu:
				▪ Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III; ▪ Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji z poszanowaniem jakości krajobrazu; ▪ Ochrona krajobrazu wraz z kształtowaniem estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych"; ▪ Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jst w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego;
	3b. Z przewagą siedlisk lasowych	14-343.11-015	E.1.1. Zagrożenie powodziowe	▪ Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne; ▪ Prowadzenie zrównoważonej gospodarki leśnej; ▪ Realizacja inwestycji celu publicznego wyłącznie z uwzględnieniem walorów przyrodniczo-krajobrazowych; ▪ Ograniczanie zainwestowania terenów zagrożonych powodzią; ▪ Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji z poszanowaniem jakości krajobrazu; ▪ Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju; ▪ Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartej zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia; ▪ Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III; ▪ Ochrona krajobrazu wraz z kształtowaniem estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych"; ▪ Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jst w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego;
		14-318.86-121	E.1.1. Zagrożenie powodziowe	▪ Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne;

Uzasadnienie do Planu Ogólnego Gminy Chotcza – część tekstowa

Typ krajobrazu	Podtyp krajobrazu	Kod krajobrazu	Zagrożenia dla możliwości zachowania wartości krajobrazów	Rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu:
				▪ Prowadzenie zrównoważonej gospodarki leśnej; ▪ Realizacja inwestycji celu publicznego wyłącznie z uwzględnieniem walorów przyrodniczo-krajobrazowych; ▪ Ograniczanie zainwestowania terenów zagrożonych powodzią; ▪ Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju; ▪ Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartego charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia; ▪ Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III; ▪ Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji z poszanowaniem jakości krajobrazu; ▪ Ochrona krajobrazu wraz z kształtowaniem estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych"; ▪ Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jst w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego;
		14-318.86-129	A.2.1. Osuszanie torfowisk i bagien oraz likwidacja ich naturalnej szaty roślinnej; E.1.1. Zagrożenie powodziowe;	▪ Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne; ▪ Prowadzenie zrównoważonej gospodarki leśnej; ▪ Realizacja inwestycji celu publicznego wyłącznie z uwzględnieniem walorów przyrodniczo-krajobrazowych; ▪ Przeciwdziałanie niekorzystnym zmianom stosunków wodnych; ▪ Ograniczanie zainwestowania terenów zagrożonych powodzią; ▪ Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju; ▪ Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartego charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia;

Uzasadnienie do Planu Ogólnego Gminy Chotcza – część tekstowa

Typ krajobrazu	Podtyp krajobrazu	Kod krajobrazu	Zagrożenia dla możliwości zachowania wartości krajobrazów	Rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu:
				▪ Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III; ▪ Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji z poszanowaniem jakości krajobrazu; ▪ Ochrona krajobrazu wraz z kształtowaniem estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych"; ▪ Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jst w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego;
	3c. Z przewagą siedlisk łągowych, bagiennych i olsowych	14-318.86-224	A.2.1. Osuszanie torfowisk i bagien oraz likwidacja ich naturalnej szaty roślinnej; E.1.1. Zagrożenie powodziowe;	▪ Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne; ▪ Prowadzenie zrównoważonej gospodarki leśnej; ▪ Realizacja inwestycji celu publicznego wyłącznie z uwzględnieniem walorów przyrodniczo-krajobrazowych; ▪ Zachowanie istniejących leśnych ekosystemów hydrogenicznych oraz przeciwdziałanie ich degradacji, w tym osuszania; ▪ Przeciwdziałanie niekorzystnym zmianom stosunków wodnych; ▪ Ograniczanie zainwestowania terenów zagrożonych powodzią; ▪ Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji z poszanowaniem jakości krajobrazu; ▪ Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju; ▪ Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwałowego charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia; ▪ Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III; ▪ Ochrona krajobrazu wraz z kształtowaniem estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych"; ▪ Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jst w

Uzasadnienie do Planu Ogólnego Gminy Chotcza – część tekstowa

Typ krajobrazu	Podtyp krajobrazu	Kod krajobrazu	Zagrożenia dla możliwości zachowania wartości krajobrazów	Rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu:
				zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego;
6. Wiejskie	6c. Z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących małe pola	14-343.11-008	E.1.1. Zagrożenie powodziowe	▪ Prowadzenie racjonalnej gospodarki rolnej zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju oraz uwzględnieniem walorów tradycyjnego krajobrazu rolniczego; ▪ Ochrona terenów otwartych przed rozpraszaniem zabudowy; ▪ Realizacja inwestycji celu publicznego wyłącznie z uwzględnieniem walorów przyrodniczo-krajobrazowych; ▪ Utrzymanie charakteru krajobrazu rolniczego z zachowaniem charakterystycznych układów przestrzennych miejscowości; ▪ Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III; ▪ Ograniczanie zainwestowania terenów zagrożonych powodzią; ▪ Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju; ▪ Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartego charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia; ▪ Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne; ▪ Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji z poszanowaniem jakości krajobrazu; ▪ Zachowanie i ochrona wartości historyczno-kulturowych i krajobrazowych obszarów i obiektów zabytkowych, m.in. poprzez wspieranie prac konserwatorskich, rewitalizację obiektów i obszarów zabytkowych oraz kulturowych, a także adaptację obiektów zabytkowych do nowych funkcji; ▪ Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jst w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego; ▪ Ochrona i kształtowanie krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii, z uwzględnieniem obiektów i obszarów zabytkowych,

Uzasadnienie do Planu Ogólnego Gminy Chotcza – część tekstowa

Typ krajobrazu	Podtyp krajobrazu	Kod krajobrazu	Zagrożenia dla możliwości zachowania wartości krajobrazów	Rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu:
				a także kształtowanie estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych";
		14-318.86-048	A.1.4. Eksploatacja złóż innych niż węgiel kamienny, węgiel brunatny i torf; C.1.3. Lokalizacja dominujących w krajobrazie obiektów wysokościowych i obszarowych;	▪ Prowadzenie racjonalnej gospodarki rolnej zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju oraz uwzględnieniem walorów tradycyjnego krajobrazu rolniczego; ▪ Ochrona terenów otwartych przed rozpraszaniem zabudowy; ▪ Realizacja inwestycji celu publicznego wyłącznie z uwzględnieniem walorów przyrodniczo-krajobrazowych; ▪ Utrzymanie charakteru krajobrazu rolniczego z zachowaniem charakterystycznych układów przestrzennych miejscowości; ▪ Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III; ▪ Prowadzenie racjonalnej gospodarki surowcowej; ▪ Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju; ▪ Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartego charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia; ▪ Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne ; ▪ Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji z poszanowaniem jakości krajobrazu; ▪ Zachowanie i ochrona wartości historyczno-kulturowych i krajobrazowych obszarów i obiektów zabytkowych, m.in. poprzez wspieranie prac konserwatorskich, rewitalizację obiektów i obszarów zabytkowych oraz kulturowych, a także adaptację obiektów zabytkowych do nowych funkcji; ▪ Ochrona i kształtowanie krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii, z uwzględnieniem obiektów i obszarów zabytkowych, a także kształtowanie estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych"; ▪ Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jst w

Uzasadnienie do Planu Ogólnego Gminy Chotcza – część tekstowa

Typ krajobrazu	Podtyp krajobrazu	Kod krajobrazu	Zagrożenia dla możliwości zachowania wartości krajobrazów	Rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu:
				zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego;
		14-318.86-052	—	—
		14-318.86-055	Brak zagrożeń	▪ Prowadzenie racjonalnej gospodarki rolnej zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju oraz uwzględnieniem walorów tradycyjnego krajobrazu rolniczego; ▪ Ochrona terenów otwartych przed rozpraszaniem zabudowy; ▪ Realizacja inwestycji celu publicznego wyłącznie z uwzględnieniem walorów przyrodniczo-krajobrazowych; ▪ Utrzymanie charakteru krajobrazu rolniczego z zachowaniem charakterystycznych układów przestrzennych miejscowości; ▪ Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III; ▪ Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju; ▪ Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartej zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia; ▪ Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne; ▪ Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji z poszanowaniem jakości krajobrazu; ▪ Ochrona krajobrazu wraz z kształtowaniem estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych"; ▪ Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jst w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego;
		14-318.86-067	A.3.3. Wzrost zagęszczenia barier ekologicznych w krajobrazie	▪ Prowadzenie racjonalnej gospodarki rolnej zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju oraz uwzględnieniem walorów tradycyjnego krajobrazu rolniczego; ▪ Ochrona terenów otwartych przed rozpraszaniem zabudowy;

Uzasadnienie do Planu Ogólnego Gminy Chotcza – część tekstowa

Typ krajobrazu	Podtyp krajobrazu	Kod krajobrazu	Zagrożenia dla możliwości zachowania wartości krajobrazów	Rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu:
				- Realizacja inwestycji celu publicznego wyłącznie z uwzględnieniem walorów przyrodniczo-krajobrazowych; - Utrzymanie charakteru krajobrazu rolniczego z zachowaniem charakterystycznych układów przestrzennych miejscowości; - Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III; - Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju; - Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartej zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia; - Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne; - Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji, w tym rozwoju sieci tras rowerowych z poszanowaniem jakości krajobrazu; - Zachowanie i ochrona wartości historyczno-kulturowych i krajobrazowych obszarów i obiektów zabytkowych, m.in. poprzez wspieranie prac konserwatorskich, rewitalizację obiektów i obszarów zabytkowych oraz kulturowych, a także adaptację obiektów zabytkowych do nowych funkcji; - Ochrona i kształtowanie krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii, z uwzględnieniem obiektów i obszarów zabytkowych, a także kształtowanie estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych"; - Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jst w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego;
	6d. Z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących pola średniej wielkości	14-318.86-084	—	—

Źródło: Audyt krajobrazowy województwa mazowieckiego

6.24. Wnioski zawarte w opracowaniu ekofizjograficznym w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska

Gmina Chotcza wykazuje umiarkowaną odporność środowiska na degradację, dzięki zróżnicowanej strukturze ekosystemów oraz ograniczonej skali intensywnej działalności gospodarczej. W celu dalszej ochrony zasobów naturalnych zaleca się wdrożenie działań wspierających zrównoważone gospodarowanie wodami oraz ograniczenie punktowych źródeł zanieczyszczeń. Kluczowe będzie również zachowanie i rozwój istniejących form ochrony przyrody oraz kontrola procesów urbanizacyjnych, aby uniknąć nadmiernej presji na cenne ekosystemy. Zastosowanie tych działań pozwoli na utrzymanie zdolności regeneracyjnych środowiska oraz dalsze wzmacnianie jego odporności na niekorzystne zmiany.

Główne kierunki działań w zakresie kształtowania walorów krajobrazowych powinny koncentrować się na zachowaniu tradycyjnych układów przestrzennych, ochronie terenów o wysokich walorach przyrodniczych oraz wzbogaceniu struktury krajobrazu poprzez wprowadzenie zadrzewień liniowych i śródpolnych. Istotne jest także ujednolicenie zasad zagospodarowania przestrzennego, aby nowe inwestycje były zgodne z charakterem regionu.

Gmina Chotcza uwzględnia walory przyrodnicze i krajobrazowe w swoich dokumentach strategicznych i planistycznych, podejmując działania na rzecz ich ochrony i zrównoważonego kształtowania. Kluczowe znaczenie ma dalsza harmonizacja rozwoju przestrzennego z zachowaniem cennych elementów krajobrazu, aby utrzymać jego wysoką jakość estetyczną i przyrodniczą.

Dalszy rozwój gminy powinien uwzględniać konieczność ochrony terenów przyrodniczo cennych oraz harmonijne planowanie przestrzenne, aby uniknąć niekontrolowanego rozpraszania zabudowy. Wprowadzenie działań na rzecz zachowania naturalnych ekosystemów, ochrony gleb przed degradacją oraz dbałości o korytarze ekologiczne pozwoli na dalsze utrzymanie zgodności użytkowania gruntów z uwarunkowaniami środowiskowymi.

Wszelkie zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym powinny uwzględniać zasady zrównoważonego rozwoju, aby nie naruszać naturalnych walorów gminy i zapewnić stabilność ekologiczną.

Rozwój osadnictwa w gminie Chotcza wiąże się głównie z kontynuacją zabudowy jednorodzinnej na terenach już zagospodarowanych oraz w obrębie istniejących miejscowości. Planując rozwój przestrzeni mieszkalnych, należy uwzględnić konieczność ochrony terenów przyrodniczo cennych, które powinny pozostać niezabudowane. Dodatkowym czynnikiem wpływającym na rozwój osadnictwa jest dostępność infrastruktury technicznej oraz wartość użytkowa terenów rolnych i leśnych, które odgrywają kluczową rolę w gospodarce gminy.

Infrastruktura techniczna w gminie wymaga dalszego rozwoju, szczególnie w zakresie poprawy dostępu do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej oraz energetycznej. Możliwości te mogą być ograniczone przez warunki terenowe oraz dostępność zasobów wodnych. Dalsza rozbudowa sieci drogowej może być utrudniona ze względu na konieczność ochrony terenów przyrodniczych i rolniczych, jednak poprawa infrastruktury komunikacyjnej jest kluczowym elementem wspierającym rozwój gminy oraz podnoszącym jakość życia mieszkańców.

Gmina Chotcza posiada także potencjał do rozwoju infrastruktury społecznej i rekreacyjnej, zwłaszcza w kontekście turystyki przyrodniczej i aktywnego wypoczynku. Dolina Wisły oraz dolina rzeki Zwolenki, a także tereny leśne, stanowią istotny zasób, który może zostać wykorzystany do rozwoju turystyki pieszej, rowerowej oraz wodnej. Dalsza rozbudowa infrastruktury rekreacyjnej mogłaby obejmować m.in. budowę ścieżek rowerowych, szlaków turystycznych oraz miejsc przeznaczonych do rekreacji nad wodą, co wpłynęłoby na zwiększenie atrakcyjności regionu.

Tereny, które powinny być podporządkowane potrzebom zapewnienia prawidłowego funkcjonowania środowiska i zachowania różnorodności biologicznej, to przede wszystkim obszary o szczególnej wartości ekologicznej, pełniące kluczowe funkcje w zachowaniu równowagi ekosystemowej oraz bioróżnorodności. Należą do nich tereny lasów, tereny zieleni naturalnej, czy tereny wód. Powinny być one objęte ochroną w planach zagospodarowania przestrzennego, chronione przed intensywną zabudową, czy wylesieniem i nadmierną eksploatacją. Ograniczenia w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Chotcza wynikają z konieczności ochrony zasobów przyrodniczych, które mają kluczowe znaczenie dla prawidłowego funkcjonowania środowiska i zachowania różnorodności biologicznej. Konieczność przeznaczania odpowiednich obszarów pod ochronę zmniejsza dostępność terenów dla nowych inwestycji. Dotyczą one głównie terenów o wysokiej wartości ekologicznej i przyrodniczej.

7. Spis tabel i rysunków

Tabela 1. Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w obszarze uzupełnienia zabudowy na terenie gminy Chotcza	9
Tabela 2. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w obszarze uzupełnienia zabudowy na terenie gminy Chotcza	10
Tabela 3. Łączna chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie na terenie gminy Chotcza	12
Tabela 4. Gminny katalog wyznaczonych stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	15
Tabela 5. Gminny katalog wyznaczonych stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	15
Tabela 6. Gminny katalog wyznaczonych stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową	24
Tabela 7. Gminny katalog wyznaczonych stref usługowych	37
Tabela 8. Gminny katalog wyznaczonych stref gospodarczych	38
Tabela 9. Gminny katalog wyznaczonych stref produkcji rolniczej	38
Tabela 10. Gminny katalog wyznaczonych stref infrastrukturalnych	42
Tabela 11. Gminny katalog wyznaczonych stref zieleni i rekreacji	43
Tabela 12. Gminny katalog wyznaczonych stref cmentarzy	44
Tabela 13. Gminny katalog wyznaczonych stref górnictwa	44
Tabela 14. Gminny katalog wyznaczonych stref otwartych	45
Tabela 15. Gminny katalog wyznaczonych stref komunikacyjnych	46
Tabela 16. Wykaz pomników przyrody na terenie gminy Chotcza	56
Tabela 17. Obszary i obiekty wpisane do rejestru zabytków oraz ujęte w ewidencji na terenie gminy Chotcza	68
Tabela 18. Zestawienie zidentyfikowanych krajobrazów na obszarze gminy oraz ich klasyfikacja wraz ze wskazaniem zagrożeń i rekomendacji dla możliwości zachowania ich wartości	79
 Rysunek 1. Położenie gminy Chotcza na tle kraju i województwa mazowieckiego	6
Rysunek 2. Zidentyfikowane tereny niezabudowane, w tym luki w istniejącej zabudowie na terenie gminy Chotcza	13
Rysunek 3. Obszar Uzupełnienia Zabudowy na terenie gminy Chotcza	48
Rysunek 4. Formy ochrony przyrody na terenie gminy Chotcza	57
Rysunek 5. Korytarze ekologiczne na terenie gminy Chotcza	59
Rysunek 6. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału na terenie gminy Chotcza	61
Rysunek 7. Rowy melioracyjne oraz jazy na terenie gminy Chotcza	63
Rysunek 8. Tereny ochrony bezpośredniej ujęć wód na terenie gminy Chotcza	65
Rysunek 9. Udokumentowane złoża kopalin oraz tereny i obszary górnicze na terenie gminy Chotcza	67
Rysunek 10. Obszary i obiekty wpisane do rejestru zabytków oraz ujęte w ewidencji na terenie gminy Chotcza .	70
Rysunek 11. Użytki rolne klas I–III na terenie gminy Chotcza	73
Rysunek 12. Obiekty infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej na terenie gminy Chotcza	76
Rysunek 13. Zidentyfikowane typy krajobrazów na terenie gminy Chotcza	78