



Uzasadnienie do Planu Ogólnego Gminy Chotcza

część tekstowa



Chotcza, 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	12
2.2.1.	Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	12
2.2.2.	Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	14
2.2.3.	Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	23
2.2.4.	Strefa usługowa	38
2.2.5.	Strefa handlu wielkopowierzchniowego	39
2.2.6.	Strefa gospodarcza	39
2.2.7.	Strefa produkcji rolniczej	40
2.2.8.	Strefa infrastrukturalna	51
2.2.9.	Strefa zieleni i rekreacji	54
2.2.10.	Strefa cmentarzy	55
2.2.11.	Strefa górnictwa	55
2.2.12.	Strefa otwarta	56
2.2.13.	Strefa komunikacyjna	59
3.	Obszar Uzupełnienia Zabudowy	60
4.	Obszar Zabudowy Śródmiejskiej.....	62
5.	Gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej.....	62
6.	Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy	62
6.1.	Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego	62
6.2.	Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa	64
6.3.	Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny	68
6.4.	Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału	74
6.5.	Obszary gruntów zmeliorowanych.....	76
6.6.	Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy	78
6.7.	Strefy ochronne ujęć wody	78
6.8.	Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych	80
6.9.	Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi	80

6.10.	Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji	80
6.11.	Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej	82
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.....	82
6.13.	Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne	86
6.14.	Tereny zamknięte i ich strefy ochronne	86
6.15.	Obszary ograniczonego użytkowania	86
6.16.	Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji ...	86
6.17.	Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji	86
6.18.	Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją.....	87
6.19.	Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne.....	88
6.20.	Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.....	90
6.21.	Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego.....	90
6.22.	Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu	90
6.23.	Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe.....	93
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	111
7.	Spis tabel i rysunków	114

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/> (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 wyrysów (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, obszary uzupełnienia zabudowy oraz obszary z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie. 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 zaliczano w szczególności te obszary, które charakteryzowały się potencjalną zdolnością inwestycyjną. Podczas identyfikacji i delimitacji terenów niezabudowanych, uwzględniano m.in. powierzchnię działek ewidencyjnej, kształt terenu, ograniczenia środowiskowe, dostępność komunikacyjną, politykę rozwoju gminy oraz inne lokalne uwarunkowania przestrzenne. Biorąc pod uwagę politykę rozwoju gminy oraz lokalne uwarunkowania, określając tereny niezabudowane zrezygnowano z wyznaczania terenu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

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

$$Ch = \sum_{k=1}^n I_k * W_k * P_k * F_k$$

gdzie:

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

n – oznacza liczbę wszystkich wyznaczonych terenów niezabudowanych,

k – oznacza kolejny numer wyznaczonego terenu niezabudowanego,

I_k – oznacza maksymalną nadziemną intensywność zabudowy określoną dla danego terenu niezabudowanego. Do obliczeń przyjęto maksymalną nadziemną intensywność zabudowy określoną dla strefy planistycznej, w której znajduje się dany teren niezabudowany (wartości od 0,4 do 0,6).

P_k – oznacza powierzchnię danego terenu niezabudowanego, wyrażoną w hektarach.

F_k – oznacza prognozowaną proporcję między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami. Do obliczeń przyjęto iż funkcja mieszkaniowa na terenie oznaczonym symbolem SJ stanowić będzie 70% terenu, z kolei na terenie oznaczonym symbolem SZ 80%.

W_k – oznacza wskaźnik korelacji chłonności zabudowy i intensywności zabudowy. Na podstawie przeprowadzonej analizy zabudowanych terenów mieszkaniowych dla obszaru gminy¹ otrzymano następujące parametry liczby osób na hektar przy średniej intensywności zabudowy w gminie Chotcza wynoszącej 0,2:

- w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej: 19 os./ha,
- w zabudowie zagrodowej: 13 os./ha.

Następnie wskazane wartości podniesione zostały do wartości referencyjnej 1,0, przez co otrzymano następujące parametry przyjęte do obliczeń:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 95 os./ha,
- dla zabudowy zagrodowej: 65 os./ha.

Szczegółowe wyliczenia przedstawiono w poniższej tabeli.

¹ Analizę wykonano w oparciu o dane GUS, EGiB oraz BDOT10k zestawiając ze sobą powierzchnie istniejących 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.

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

Klasa przeznaczenia terenu niezabudowanego	Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie [ha]	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Wskaźnik korelacji chłonności zabudowy i intensywności zabudowy [os./ha]	Prognozowaną proporcję między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami	Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie [os.] (2 x 3 x 4 x 5)
1	2	3	4	5	6
Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	6,9678	0,6	95	0,7	278
	44,3295	0,7	95	0,7	2 064
Teren zabudowy zagrodowej	0,6683	0,4	65	0,8	14
	0,9976	0,6	65	0,8	31
Razem	52,9632	—	—	—	2 387

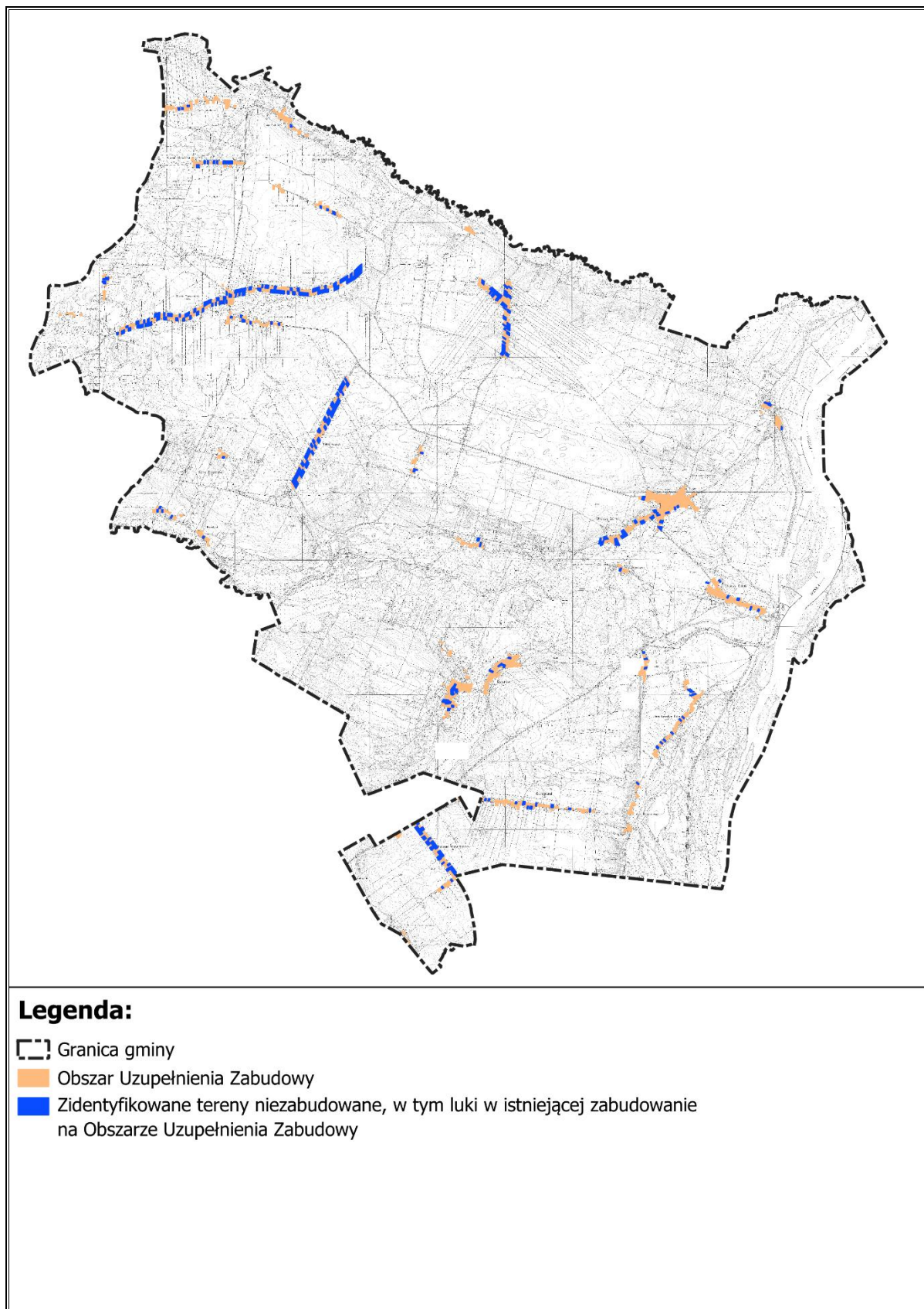
Źródło: Opracowanie własne

Zgodnie z powyższymi obliczeniami łączna chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie na obszarze uzupełnienia zabudowy dla gminy wynosi **2 387 os.**

2.1.2.3. Podsumowanie

Oszacowana chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie na obszarze uzupełnienia zabudowy (2 387 os.) stanowi **477,4%** 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 jednorodziną oraz strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową) dla terenów niezabudowanych znajdujących się wyłącznie w obszarze uzupełnienia zabudowy, i nie wyznacza się na pozostałym obszarze gminy.

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. SR – strefy produkcji rolniczej,
6. SI – strefy infrastrukturalne,
7. SN – strefy zieleni i rekreacji,
8. SC – strefy cmentarzy,
9. SG – strefy górnictwa,
10. 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 5, fakultatywnie dla stref od pkt. 6 do 10.

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. Na obszarze gminy dominuje zabudowa jednorodzinna zagrodowa oraz rozproszona, silnie związana z działalnością

rolniczą. Brak silnie zurbanizowanych miejscowości sprawia, że rozwój intensywnej zabudowy wielorodzinnej nie znajduje uzasadnienia w lokalnych uwarunkowaniach przestrzennych ani społecznych. Kontynuacja dotychczasowego, wiejskiego modelu zagospodarowania sprzyja nie tylko zachowaniu tożsamości kulturowej gminy, ale również odpowiada oczekiwaniom mieszkańców, którzy cenią sobie spokojny tryb życia w otoczeniu przyrody. Analiza danych demograficznych i trendów rozwojowych gminy wskazuje na niskie zapotrzebowanie na zabudowę wielorodzinną. Liczba ludności wykazuje tendencję spadkową, a struktura migracyjna nie generuje presji na powstawanie lokali w budownictwie wielorodzinnym. W tej sytuacji tworzenie zasobu terenów przeznaczonych pod zabudowę wielorodzinną prowadziłoby do nieefektywnego rozpraszania przestrzeni i zwiększenia kosztów obsługi infrastrukturalnej, bez proporcjonalnych korzyści społecznych i gospodarczych. Zabudowa wielorodzinna, jako forma urbanizacji o większej intensywności, pozostaje również w sprzeczności z potrzebą ochrony wiejskiego krajobrazu kulturowego, który stanowi jeden z kluczowych atutów gminy. Zachowanie otwartych przestrzeni, zieleni, tradycyjnych układów osadniczych oraz lokalnego dziedzictwa architektonicznego jest niezbędne dla utrzymania harmonii przestrzennej i walorów estetycznych obszaru. Utrzymanie spójności krajobrazu ma również znaczenie dla rozwoju agroturystyki, która opiera się na autentyczności wiejskiego otoczenia i potrzebie kontaktu z naturą. Dodatkowo, gmina posiada silny potencjał rolniczy, który należy chronić i rozwijać. Rezygnacja z wyznaczania terenów pod nową zabudowę wielorodzinną wynika więc z dążenia do efektywnego, zrównoważonego i racjonalnego zagospodarowania przestrzeni. Oparta jest na realnych potrzebach mieszkańców, uwarunkowaniach środowiskowych i gospodarczych, a także konieczności ochrony dziedzictwa krajobrazowego i rolniczego gminy. Wskaźniki urbanistyczne dla zabudowy wielorodzinnej zostały określone na podstawie istniejącej zabudowy tego typu na obszarze gminy.

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

Tabela 2. 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	13	30
2SW	—	1,2	50	7	30
3SW	—	1,2	50	7	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. Wyznaczone zostały celem zapewnienia obecnych i przyszłych potrzeb mieszkańców związanych z rozwojem tego typu zabudowy. Proces planistyczny opierał się na analizie dostępności infrastruktury technicznej, zgodności z kierunkami rozwoju gminy oraz zachowaniu ładu przestrzennego. Nowe tereny zostały wyznaczone przede wszystkim jako uzupełnienie istniejącej zabudowy, w celu domknięcia i uporządkowania układów przestrzennych wsi, przy jednoczesnym zachowaniu zasad ładu przestrzennego i racjonalnego gospodarowania przestrzenią. Uzupełnienie zabudowy w sposób zwarty pozwala na efektywniejsze wykorzystanie istniejącej infrastruktury technicznej i społecznej oraz ograniczenie rozpraszania zabudowy na terenach dotąd niezainwestowanych.

Szczególną uwagę poświęcono miejscowościom, w których występują pojedyncze, niezabudowane działki lub większe połacie gruntu w obrębie zwartej zabudowy, które dotychczas nie były objęte planistycznymi regulacjami lub miały inny niż mieszkaniowy charakter użytkowania. Wprowadzenie możliwości zabudowy tych obszarów pozwoli na ich efektywne zagospodarowanie oraz poprawi spójność przestrzenną wsi i całej gminy. Do wskazanych miejscowości należą: Chotcza-Józefów, Chotcza Górna, Tymienica Stara, Tymienica Nowa, Niemieryczów, Siekierka Nowa, Kijanka, Białobrzegi oraz Kolonia Wola Solecka. Miejscowości te charakteryzują się typowo wiejską, liniową zabudową z dostępem do infrastruktury technicznej oraz występowaniem w przeważającej większości gruntów rolnych klasy IV i V. Stwarza to dogodne warunki do kontynuacji zabudowy, w niektórych przypadkach nawet po obu stronach dróg, z możliwością uzupełniania luk oraz intensyfikacji i domknięcia przestrzennego rozproszonych ognisk zwartej zabudowy. Dodatkowo wsie Chotcza-Józefów oraz Chotcza Górna, jako połączone przestrzenno-funkcjonalnie miejscowości stanowiące ośrodek gminny, wykazują naturalne predyspozycje do rozwoju w kierunku zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

Wszystkie analizowane miejscowości posiadają uwarunkowania przestrzenne i osadnicze sprzyjające wprowadzeniu nowych terenów pod zabudowę jednorodzinną. Dominujący liniowy lub skupiony układ zabudowy, dostępność infrastruktury, występowanie luk w istniejących strukturach oraz ograniczone wartości użytkowe przyległych gruntów rolnych przemawiają za takim kierunkiem działań planistycznych. Każda z lokalizacji została wybrana na podstawie lokalnych uwarunkowań i potrzeb, co pozwala na rozwój zgodny z charakterem gminy oraz zasadami ładu przestrzennego.

Wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy został określony na poziomie nieprzekraczającym wartości 0,6–0,7. Wyższe wartości wskazane zostały dla obszarów znajdujących się w skupionej zabudowie. Jest to wartość typowa dla obszarów wiejskich, gdzie preferowana jest niewielka skala zabudowy, zapewniająca przestronność i otwartość terenów mieszkaniowych z jednoczesną możliwością lokalizacji budynków gospodarczych, wiat, garaży czy obiektów towarzyszących.

Z uwagi na charakter miejscowości gminy Chotcza, w których dominuje tradycyjna zabudowa jednorodzinna i zagrodowa, przyjęto maksymalny udział powierzchni zabudowy na poziomie 40–50%. Ma to na celu ograniczenie rozlewności zabudowy, umożliwić zachowanie dużych ogrodów i przestrzeni gospodarczych, a także zapewnić odpowiednie odstępy między budynkami. Jest to również zgodne z oczekiwaniami mieszkańców co do swobodnego korzystania z terenu działki, np. w celach ogrodniczych lub rekreacyjnych. Niższe wartości określone zostały dla obszarów na terenach otwartych, z kolei wyższe dla znajdujących się w zwartej zabudowie.

Maksymalna wysokość zabudowy została określona na 11,5 metrów, czyli zazwyczaj do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe. Ograniczenie to wynika z konieczności zachowania spójności z istniejącym krajobrazem kulturowym oraz ochrony dominujących wartości widokowych i sylwetowych wsi. Niska zabudowa jest charakterystyczna dla terenów wiejskich i stanowi ważny element tożsamości kulturowej gminy. Utrzymanie takiej wysokości zabudowy zapobiega powstawaniu dysharmonii w przestrzeni oraz ogranicza negatywne oddziaływania obiektów na sąsiednie nieruchomości.

Z uwagi na rolniczy charakter gminy, wysoki udział zieleni i potrzeby retencji wód opadowych, przyjęto minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 40–50% działki. Takie rozwiązanie wspiera ochronę środowiska, sprzyja zachowaniu lokalnych warunków hydrologicznych, przeciwdziała nadmiernemu uszczelnieniu powierzchni i pozwala na swobodny rozwój zieleni przydomowej. Wyższe wartości wskaźnika wyznaczone zostały na terenach otwartych oraz znajdujących się na obszarach form ochrony przyrody.

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

Tabela 3. 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		0,6	40	9	50
2SJ		0,6	40	9	50
3SJ		0,7	40	9	45
4SJ		0,6	40	9	50
5SJ		0,6	40	9	50
6SJ		0,6	40	9	50
7SJ		0,6	40	9	50
8SJ		0,6	40	9	50
9SJ		0,6	40	9	50
10SJ		0,7	40	9	40
11SJ		0,7	40	9	40
12SJ		0,7	40	9	45
13SJ		0,6	40	9	50
14SJ		0,6	40	9	50
15SJ		0,7	40	9	45
16SJ		0,6	40	9	50
17SJ		0,6	40	9	50
18SJ		0,6	40	9	50
19SJ		0,7	40	9	40
20SJ		0,6	40	9	50
21SJ		0,7	40	9	40
22SJ		0,7	40	9	45
23SJ		0,6	40	9	50
24SJ		0,6	40	9	50
25SJ		0,6	40	9	50
26SJ		0,6	40	9	50
27SJ		0,7	40	9	40
28SJ		0,6	40	9	50
29SJ		0,6	40	9	50
30SJ		0,7	40	9	45
31SJ		0,7	40	9	45
32SJ		0,7	40	9	45
33SJ		0,7	40	9	45
34SJ		0,7	25	9	40
35SJ		0,7	40	9	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 [%]
36SJ		0,7	40	9	40
37SJ		0,7	40	9	40
38SJ		0,7	40	9	40
39SJ		0,7	40	9	40
40SJ		0,7	40	9	40
41SJ		0,7	40	9	40
42SJ		0,7	40	9	40
43SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,7	40	9	40
44SJ		0,7	40	9	40
45SJ		0,7	40	9	40
46SJ		0,7	40	9	40
47SJ		0,7	40	9	40
48SJ		0,7	40	9	40
49SJ		0,7	40	9	40
50SJ		0,7	40	9	40
51SJ		0,7	40	9	40
52SJ		0,7	40	9	40
53SJ		0,7	40	9	40
54SJ		0,7	40	9	40
55SJ		0,7	40	9	40
56SJ		0,7	40	9	40
57SJ		0,7	40	9	40
58SJ		0,7	40	9	40
59SJ		0,7	40	9	40
60SJ		0,7	40	9	40
61SJ		0,7	40	9	40
62SJ		0,7	40	9	40
63SJ		0,7	40	9	40
64SJ		0,7	40	9	40
65SJ		0,7	40	9	40
66SJ		0,7	40	9	40
67SJ		0,7	40	9	40
68SJ		0,7	40	9	40
69SJ		0,7	50	9	40
70SJ		0,7	40	9	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 [%]
71SJ		0,7	40	9	40
72SJ		0,7	40	9	40
73SJ		0,7	40	9	40
74SJ		0,7	40	9	40
75SJ		0,6	40	9	40
76SJ		0,7	40	9	40
77SJ		0,7	40	9	40
78SJ		0,7	40	9	40
79SJ		0,6	40	9	50
80SJ		0,7	40	9	40
81SJ		0,7	40	9	40
82SJ		0,7	40	9	40
83SJ		0,6	40	9	50
84SJ		0,7	40	9	40
85SJ		0,6	40	9	50
86SJ		0,6	40	9	50
87SJ		0,6	40	9	50
88SJ		0,6	40	9	50
89SJ		0,6	40	9	50
90SJ		0,7	40	9	40
91SJ		0,7	40	9	40
92SJ		0,7	40	9	40
93SJ		0,7	40	9	40
94SJ		0,7	40	9	40
95SJ		0,7	40	9	40
96SJ		0,7	40	9	40
97SJ		0,7	40	9	40
98SJ		0,7	40	9	40
99SJ		0,7	40	9	40
100SJ		0,7	40	9	40
101SJ		0,7	40	9	40
102SJ		0,7	40	9	40
103SJ		0,7	40	9	40
104SJ		0,6	40	9	50
105SJ		0,6	40	9	50
106SJ		0,7	40	9	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 [%]
107SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	9	50
108SJ		0,7	40	9	40
109SJ		0,7	40	9	40
110SJ		0,7	40	9	40
111SJ		0,7	40	9	40
112SJ		0,7	40	9	40
113SJ		0,6	40	9	50
114SJ		0,6	40	9	50
115SJ		0,6	40	9	50
116SJ		0,6	40	9	50
117SJ		0,6	40	9	50
118SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	9	50
119SJ		0,7	40	9	40
120SJ		0,7	40	9	40
121SJ		0,7	40	9	50
122SJ		0,7	40	9	40
123SJ		0,7	40	9	40
124SJ		0,7	40	9	40
125SJ		0,7	40	9	40
126SJ		0,7	40	9	40
127SJ		0,7	40	9	40
128SJ		0,7	40	9	40
129SJ		0,7	40	9	40
130SJ		0,7	40	9	40
131SJ		0,7	40	9	40
132SJ		0,7	40	9	40
133SJ		0,7	40	9	40
134SJ		0,7	40	9	40
135SJ		0,7	40	9	40
136SJ		0,7	40	9	40
137SJ		0,7	40	9	40
138SJ		0,7	40	9	40
139SJ		0,6	40	9	50

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 [%]
140SJ		0,7	40	9	40
141SJ		0,7	40	9	50
142SJ		0,6	40	9	50
143SJ		0,6	40	9	50
144SJ		0,7	40	9	45
145SJ		0,7	40	9	45
146SJ		0,7	40	9	45
147SJ		0,7	40	9	45
148SJ		0,7	40	9	45
149SJ		0,7	40	9	45
150SJ		0,7	40	9	45
151SJ		0,7	40	9	45
152SJ		0,7	40	9	40
153SJ		0,7	40	9	45
154SJ		0,7	40	9	45
155SJ		0,7	40	9	45
156SJ		0,7	40	9	45
157SJ		0,7	40	9	45
158SJ		0,7	40	9	45
159SJ		0,7	40	9	40
160SJ		0,6	40	9	50
161SJ		0,7	40	9	40
162SJ		0,7	40	9	40
163SJ		0,6	40	9	50
164SJ		0,6	40	9	50
165SJ		0,6	40	9	50
166SJ		0,6	40	9	50
167SJ		0,7	40	9	50
168SJ		0,6	40	9	50
169SJ		0,6	40	9	50
170SJ		0,7	40	9	50
171SJ		0,6	40	9	50
172SJ		0,7	40	9	45
173SJ		0,6	40	9	50
174SJ		0,6	50	9	50
175SJ		0,6	40	9	50
176SJ		0,6	40	9	50

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 [%]
177SJ		0,6	40	9	50
178SJ		0,6	40	9	50
179SJ		0,6	40	9	50
180SJ		0,6	40	9	50
181SJ		0,6	40	9	50
182SJ		0,6	50	9	50
183SJ		0,7	40	9	40
184SJ		0,7	40	9	40
185SJ		0,7	40	9	40
186SJ		0,7	50	9	40
187SJ		0,7	40	9	40
188SJ		0,7	40	9	40
189SJ		0,7	40	9	40
190SJ		0,7	40	9	40
191SJ		0,7	40	9	40
192SJ		0,7	40	9	45
193SJ		0,7	40	9	45
194SJ		0,7	40	9	45
195SJ		0,7	40	9	45
196SJ		0,7	40	9	45
197SJ		0,7	40	9	45
198SJ		0,7	40	9	45
199SJ		0,7	40	9	45
200SJ		0,7	40	9	40
201SJ		0,7	40	9	40
202SJ		0,7	40	9	40
203SJ		0,7	40	9	40
204SJ		0,7	40	9	40
205SJ		0,6	40	9	50
206SJ		0,7	40	9	40
207SJ		0,7	40	9	40
208SJ		0,6	40	9	50
209SJ		0,6	40	9	50
210SJ		0,7	40	9	40
211SJ		0,6	40	9	50
212SJ		0,6	40	9	50
213SJ		0,6	40	9	50

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 [%]
214SJ		0,7	40	9	40
215SJ		0,7	40	9	40
216SJ		0,7	40	9	40
217SJ		0,7	40	9	40
218SJ		0,7	40	9	40
219SJ		0,7	40	9	45
220SJ		0,6	40	9	40
221SJ		0,7	40	9	40
222SJ		0,7	40	9	45
223SJ		0,7	40	9	40
224SJ		0,7	40	9	45
225SJ		0,7	40	9	45
226SJ		0,7	40	9	45
227SJ		0,7	40	9	45
228SJ		0,7	40	9	45
229SJ		0,7	40	9	45
230SJ		0,7	40	9	40
231SJ		0,6	40	9	50
232SJ		0,6	40	9	50
233SJ		0,6	40	9	50
234SJ		0,6	40	9	50
235SJ		0,7	40	9	50
236SJ		0,6	40	9	50
237SJ		0,6	40	9	50
238SJ		0,6	40	9	50
239SJ		0,6	40	9	45
240SJ		0,7	40	9	45
241SJ		0,7	40	9	45
242SJ		0,7	40	9	45
243SJ		0,7	40	9	45
244SJ		0,7	40	9	45
245SJ		0,7	40	9	45
246SJ		0,7	40	9	50
247SJ		0,6	40	9	50
248SJ		0,6	40	9	50
249SJ		0,6	40	9	50
250SJ		0,7	40	9	50

2.2.3. Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową

Obejmuje istniejące 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. W związku z dążeniem do kształtowania zwartej i funkcjonalnej zabudowy, zgodnie z kierunkami rozwoju gminy oraz polityką przestrzenną ukierunkowaną na efektywne gospodarowanie terenami zurbanizowanymi zdecydowano się na wyznaczenie ograniczonej liczby terenów pod nową zabudowę zagrodową, które wyznaczone zostały jedynie w miejscowości Baranów. Decyzja ta została poprzedzona analizą trendów demograficznych oraz rzeczywistego zapotrzebowania na tego typu zabudowę w kontekście obecnych i prognozowanych potrzeb mieszkańców - wyznaczone tereny w miejscowości Baranów wynikają z wniosków złożonych w toku postępowania. W ostatnich latach na terenie gminy Chotcza obserwuje się systematyczny spadek rzeczywistego zapotrzebowania na nowe siedliska rolnicze. Proces ten jest wynikiem kilku równoległych zjawisk: malejącej liczby czynnych gospodarstw rolnych, postępującego starzenia się ludności wiejskiej oraz zmniejszającej się liczby rodzin przekazujących działalność rolniczą młodszymi pokoleniom. W wielu przypadkach funkcjonujące już siedliska są wystarczające do obsługi obecnych gospodarstw, a nowa zabudowa tego typu nie jest uzasadniona ani ekonomicznie, ani funkcjonalnie. Ponadto, obowiązujące przepisy wymagają, by zabudowa zagrodowa była lokalizowana wyłącznie na rzecz osób prowadzących lub zamierzających prowadzić działalność rolniczą, co wymaga odpowiedniego uzasadnienia i wykazania trwałego związku z produkcją rolną. W praktyce oznacza to, że zapotrzebowanie na nowe, wydzielone tereny tego rodzaju jest bardzo ograniczone, a potrzeby związane z funkcjonowaniem indywidualnych gospodarstw mogą być zaspokajane w ramach istniejących terenów rolnych i siedliskowych. Zgodnie z przyjętym kierunkiem rozwoju gminy, priorytetem pozostaje ochrona i racjonalne wykorzystanie terenów rolnych, a także koncentracja zabudowy w istniejących strukturach osadniczych.

Uwzględniając rozproszony i niskointensywny charakter zabudowy w gminie, przyjęto niską intensywność zabudowy, co odzwierciedla tradycyjny model zagospodarowania działek – z dominacją jednego budynku mieszkalnego oraz towarzyszących obiektów gospodarczych, a także zapewnia możliwość rozbudowy jeżeli nastąpi taka potrzeba. Wskazane wartości maksymalnego udziału powierzchni zabudowy pozwalają z kolei na zachowanie dużych przestrzeni otwartych, niezbędnych dla funkcji rolniczej, rekreacyjnej i ogrodniczej, oraz wpisują się w oczekiwania mieszkańców co do przestronności i prywatności. Wymienione wskaźniki urbanistyczne zostały zróżnicowane w zależności od lokalizacji i charakteru

przestrzennego poszczególnych terenów. Niższe wartości intensywności i powierzchni zabudowy przyjęto dla obszarów znajdujących się na terenach otwartych oraz na terenach form ochrony przyrody, aby chronić ich walory środowiskowe i zachować wiejski charakter przestrzeni. Wyższe wartości dopuszczono na terenach o zwartej, skupionej zabudowie, gdzie istnieje odpowiednia infrastruktura, co umożliwia bardziej efektywne wykorzystanie przestrzeni bez szkody dla otoczenia.

Maksymalna wysokość zabudowy określona została na 20 metrów, w celu realizacji obiektów technicznych i gospodarczych, których specyfika funkcjonalna wymaga większych parametrów pionowych. Dotyczy to w szczególności takich inwestycji jak magazyny czy silosy na zboże. Ustalenie tej wysokości pozwala na dostosowanie planu do potrzeb nowoczesnych gospodarstw i przedsiębiorstw działających na obszarach wiejskich. Z kolei minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, ustalony na poziomie nie niższym niż 45%, ma kluczowe znaczenie dla ochrony środowiska przyrodniczego, umożliwia naturalną retencję wód opadowych, sprzyja utrzymaniu mikroklimatu oraz wspiera rozwój zieleni wiejskiej.

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 4. 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	teren usług	0,6	40	20	45
2SZ	teren usług	0,4	30	20	45
3SZ	teren usług	0,4	30	20	45
4SZ	teren usług	0,6	40	20	45
5SZ	teren usług	0,4	40	20	45
6SZ	teren usług	0,4	40	20	45
7SZ	teren usług	0,4	40	20	45
8SZ	teren usług	0,4	30	20	45
9SZ	teren usług	0,6	30	20	45
10SZ	teren usług	0,4	30	20	45
11SZ	teren usług	0,6	30	20	60
12SZ	teren usług	0,4	30	20	60
13SZ	teren usług	0,4	30	20	60
14SZ	teren usług	0,4	30	20	60
15SZ	teren usług	0,6	40	20	45
16SZ	teren usług	0,6	40	20	45

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 [%]
17SZ	teren usług	0,6	40	20	45
18SZ	teren usług	0,4	40	20	45
19SZ	teren usług	0,4	40	20	45
20SZ	teren usług	0,6	40	20	45
21SZ	teren usług	0,4	40	20	45
22SZ	teren usług	0,4	30	20	55
23SZ	teren usług	0,4	30	20	55
24SZ	teren usług	0,4	30	20	55
25SZ	teren usług	0,4	30	20	55
26SZ	teren usług	0,6	30	20	55
27SZ	teren usług	0,4	30	20	55
28SZ	teren usług	0,6	40	20	55
29SZ	teren usług	0,4	40	20	55
30SZ	teren usług	0,6	30	20	60
31SZ	teren usług	0,4	30	20	45
32SZ	teren usług	0,4	40	20	45
33SZ	teren usług	0,4	40	20	45
34SZ	teren usług	0,4	40	20	45
35SZ	teren usług	0,4	40	20	45
36SZ	teren usług	0,4	40	20	45
37SZ	teren usług	0,4	40	20	45
38SZ	teren usług	0,4	30	20	45
39SZ	teren usług	0,4	30	20	45
40SZ	teren usług	0,4	30	20	45
41SZ	teren usług	0,6	30	20	45
42SZ	teren usług	0,4	40	20	45
43SZ	teren usług	0,4	30	20	55
44SZ	teren usług	0,4	30	20	55
45SZ	teren usług	0,4	40	20	55
46SZ	teren usług	0,4	40	20	55
47SZ	teren usług	0,6	40	20	45
48SZ	teren usług	0,4	40	20	45
49SZ	teren usług	0,6	40	20	45
50SZ	teren usług	0,4	40	20	45
51SZ	teren usług	0,4	40	20	45
52SZ	teren usług	0,4	40	20	45
53SZ	teren usług	0,6	40	20	45

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 [%]
54SZ	teren usług	0,6	40	20	45
55SZ	teren usług	0,6	40	20	45
56SZ	teren usług	0,4	40	20	45
57SZ	teren usług	0,4	40	20	60
58SZ	teren usług	0,4	30	20	60
59SZ	teren usług	0,4	30	20	60
60SZ	teren usług	0,4	30	20	55
61SZ	teren usług	0,4	30	20	55
62SZ	teren usług	0,4	30	20	55
63SZ	teren usług	0,4	30	20	55
64SZ	teren usług	0,4	30	20	55
65SZ	teren usług	0,4	30	20	55
66SZ	teren usług	0,6	30	20	55
67SZ	teren usług	0,4	30	20	55
68SZ	teren usług	0,4	30	20	55
69SZ	teren usług	0,4	30	20	55
70SZ	teren usług	0,4	30	20	55
71SZ	teren usług	0,6	30	20	55
72SZ	teren usług	0,4	30	20	55
73SZ	teren usług	0,4	30	20	55
74SZ	teren usług	0,6	30	20	55
75SZ	teren usług	0,4	30	20	55
76SZ	teren usług	0,4	30	20	55
77SZ	teren usług	0,4	30	20	55
78SZ	teren usług	0,4	30	20	55
79SZ	teren usług	0,4	30	20	55
80SZ	teren usług	0,4	30	20	55
81SZ	teren usług	0,4	30	20	55
82SZ	teren usług	0,4	40	20	45
83SZ	teren usług	0,6	40	20	45
84SZ	teren usług	0,4	40	20	45
85SZ	teren usług	0,4	40	20	45
86SZ	teren usług	0,6	40	20	45
87SZ	teren usług	0,4	40	20	45
88SZ	teren usług	0,6	40	20	45
89SZ	teren usług	0,4	40	20	45
90SZ	teren usług	0,4	40	20	45

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 [%]
91SZ	teren usług	0,4	40	20	45
92SZ	teren usług	0,6	40	20	45
93SZ	teren usług	0,4	40	20	45
94SZ	teren usług	0,4	40	20	45
95SZ	teren usług	0,4	40	20	45
96SZ	teren usług	0,4	40	20	45
97SZ	teren usług	0,6	40	20	45
98SZ	teren usług	0,6	40	20	45
99SZ	teren usług	0,4	40	20	45
100SZ	teren usług	0,6	40	20	45
101SZ	teren usług	0,6	40	20	45
102SZ	teren usług	0,6	40	20	45
103SZ	teren usług	0,6	40	20	45
104SZ	teren usług	0,6	40	20	45
105SZ	teren usług	0,6	40	20	45
106SZ	teren usług	0,4	30	20	55
107SZ	teren usług	0,6	40	20	45
108SZ	teren usług	0,6	40	20	45
109SZ	teren usług	0,6	40	20	45
110SZ	teren usług	0,6	40	20	45
111SZ	teren usług	0,4	40	20	45
112SZ	teren usług	0,4	40	20	45
113SZ	teren usług	0,6	40	20	45
114SZ	teren usług	0,6	40	20	45
115SZ	teren usług	0,4	40	20	45
116SZ	teren usług	0,4	40	20	45
117SZ	teren usług	0,4	40	20	45
118SZ	teren usług	0,6	40	20	45
119SZ	teren usług	0,4	40	20	45
120SZ	teren usług	0,6	40	20	45
121SZ	teren usług	0,6	40	20	45
122SZ	teren usług	0,6	40	20	45
123SZ	teren usług	0,6	40	20	45
124SZ	teren usług	0,4	40	20	45
125SZ	teren usług	0,4	40	20	45
126SZ	teren usług	0,4	40	20	45
127SZ	teren usług	0,4	40	20	45

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 [%]
128SZ	teren usług	0,6	40	20	45
129SZ	teren usług	0,4	40	20	45
130SZ	teren usług	0,6	40	20	45
131SZ	teren usług	0,6	40	20	45
132SZ	teren usług	0,6	50	20	45
133SZ	teren usług	0,6	40	20	45
134SZ	teren usług	0,6	40	20	45
135SZ	teren usług	0,6	40	20	45
136SZ	teren usług	0,4	30	20	55
137SZ	teren usług	0,4	30	20	55
138SZ	teren usług	0,6	40	20	45
139SZ	teren usług	0,6	40	20	45
140SZ	teren usług	0,6	40	20	60
141SZ	teren usług	0,4	30	20	60
142SZ	teren usług	0,6	40	20	60
143SZ	teren usług	0,4	30	20	60
144SZ	teren usług	0,4	30	20	55
145SZ	teren usług	0,4	30	20	55
146SZ	teren usług	0,4	30	20	55
147SZ	teren usług	0,4	30	20	55
148SZ	teren usług	0,4	30	20	55
149SZ	teren usług	0,4	30	20	55
150SZ	teren usług	0,4	30	20	55
151SZ	teren usług	0,4	30	20	55
152SZ	teren usług	0,4	30	20	55
153SZ	teren usług	0,4	30	20	55
154SZ	teren usług	0,4	30	20	55
155SZ	teren usług	0,4	30	20	55
156SZ	teren usług	0,4	30	20	55
157SZ	teren usług	0,6	30	20	55
158SZ	teren usług	0,4	30	20	55
159SZ	teren usług	0,4	30	20	55
160SZ	teren usług	0,4	30	20	55
161SZ	teren usług	0,4	30	20	45
162SZ	teren usług	0,4	30	20	45
163SZ	teren usług	0,4	30	20	45
164SZ	teren usług	0,4	30	20	45

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 [%]
165SZ	teren usług	0,4	30	20	45
166SZ	teren usług	0,4	30	20	45
167SZ	teren usług	0,4	30	20	45
168SZ	teren usług	0,4	30	20	45
169SZ	teren usług	0,4	30	20	45
170SZ	teren usług	0,4	30	20	55
171SZ	teren usług	0,4	30	20	55
172SZ	teren usług	0,4	30	20	55
173SZ	teren usług	0,4	30	20	55
174SZ	teren usług	0,4	30	20	55
175SZ	teren usług	0,4	30	20	55
176SZ	teren usług	0,4	30	20	55
177SZ	teren usług	0,4	30	20	55
178SZ	teren usług	0,4	30	20	55
179SZ	teren usług	0,4	30	20	55
180SZ	teren usług	0,4	30	20	55
181SZ	teren usług	0,4	30	20	55
182SZ	teren usług	0,4	30	20	55
183SZ	teren usług	0,4	30	20	55
184SZ	teren usług	0,4	30	20	55
185SZ	teren usług	0,6	30	20	55
186SZ	teren usług	0,6	30	20	55
187SZ	teren usług	0,4	30	20	55
188SZ	teren usług	0,4	30	20	55
189SZ	teren usług	0,4	30	20	55
190SZ	teren usług	0,4	30	20	55
191SZ	teren usług	0,6	40	20	55
192SZ	teren usług	0,4	40	20	55
193SZ	teren usług	0,6	40	20	55
194SZ	teren usług	0,6	40	20	55
195SZ	teren usług	0,6	40	20	55
196SZ	teren usług	0,4	30	20	55
197SZ	teren usług	0,4	30	20	55
198SZ	teren usług	0,6	40	20	55
199SZ	teren usług	0,4	40	20	55
200SZ	teren usług	0,6	40	20	55
201SZ	teren usług	0,4	30	20	55

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 [%]
202SZ	teren usług	0,4	30	20	55
203SZ	teren usług	0,4	30	20	55
204SZ	teren usług	0,4	30	20	55
205SZ	teren usług	0,4	30	20	55
206SZ	teren usług	0,4	30	20	55
207SZ	teren usług	0,4	30	20	55
208SZ	teren usług	0,4	30	20	55
209SZ	teren usług	0,4	30	20	55
210SZ	teren usług	0,4	30	20	55
211SZ	teren usług	0,4	30	20	55
212SZ	teren usług	0,4	30	20	45
213SZ	teren usług	0,4	30	20	45
214SZ	teren usług	0,4	30	20	45
215SZ	teren usług	0,4	30	20	45
216SZ	teren usług	0,4	30	20	45
217SZ	teren usług	0,6	40	20	45
218SZ	teren usług	0,6	40	20	45
219SZ	teren usług	0,6	40	20	45
220SZ	teren usług	0,6	40	20	45
221SZ	teren usług	0,6	40	20	45
222SZ	teren usług	0,6	40	20	45
223SZ	teren usług	0,6	40	20	45
224SZ	teren usług	0,6	40	20	45
225SZ	teren usług	0,6	40	20	45
226SZ	teren usług	0,6	40	20	45
227SZ	teren usług	0,6	40	20	45
228SZ	teren usług	0,6	40	20	45
229SZ	teren usług	0,4	40	20	45
230SZ	teren usług	0,4	40	20	45
231SZ	teren usług	0,4	40	20	45
232SZ	teren usług	0,6	40	20	45
233SZ	teren usług	0,6	40	20	45
234SZ	teren usług	0,4	40	20	45
235SZ	teren usług	0,6	40	20	45
236SZ	teren usług	0,4	40	20	45
237SZ	teren usług	0,4	40	20	45
238SZ	teren usług	0,4	40	20	45

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 [%]
239SZ	teren usług	0,4	30	20	55
240SZ	teren usług	0,4	30	20	55
241SZ	teren usług	0,4	30	20	55
242SZ	teren usług	0,6	30	20	55
243SZ	teren usług	0,4	30	20	55
244SZ	teren usług	0,4	30	20	55
245SZ	teren usług	0,6	30	20	55
246SZ	teren usług	0,6	30	20	55
247SZ	teren usług	0,4	30	20	55
248SZ	teren usług	0,4	30	20	55
249SZ	teren usług	0,4	30	20	55
250SZ	teren usług	0,4	30	20	55
251SZ	teren usług	0,4	30	20	55
252SZ	teren usług	0,4	30	20	55
253SZ	teren usług	0,4	30	20	55
254SZ	teren usług	0,4	30	20	55
255SZ	teren usług	0,4	30	20	55
256SZ	teren usług	0,4	30	20	55
257SZ	teren usług	0,4	30	20	60
258SZ	teren usług	0,4	30	20	60
259SZ	teren usług	0,6	40	20	45
260SZ	teren usług	0,6	40	20	45
261SZ	teren usług	0,4	40	20	45
262SZ	teren usług	0,4	40	20	45
263SZ	teren usług	0,6	40	20	45
264SZ	teren usług	0,6	40	20	45
265SZ	teren usług	0,6	40	20	45
266SZ	teren usług	0,6	40	20	45
267SZ	teren usług	0,6	40	20	45
268SZ	teren usług	0,6	40	20	45
269SZ	teren usług	0,6	40	20	45
270SZ	teren usług	0,4	40	20	45
271SZ	teren usług	0,6	40	20	45
272SZ	teren usług	0,6	40	20	45
273SZ	teren usług	0,6	40	20	45
274SZ	teren usług	0,6	40	20	45
275SZ	teren usług	0,4	40	20	45

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 [%]
276SZ	teren usług	0,6	40	20	45
277SZ	teren usług	0,6	40	20	45
278SZ	teren usług	0,6	40	20	45
279SZ	teren usług	0,6	40	20	45
280SZ	teren usług	0,4	30	20	60
281SZ	teren usług	0,4	30	20	60
282SZ	teren usług	0,4	30	20	60
283SZ	teren usług	0,6	30	20	60
284SZ	teren usług	0,4	30	20	60
285SZ	teren usług	0,4	30	20	60
286SZ	teren usług	0,4	30	20	60
287SZ	teren usług	0,4	30	20	60
288SZ	teren usług	0,4	30	20	60
289SZ	teren usług	0,4	30	20	60
290SZ	teren usług	0,4	30	20	60
291SZ	teren usług	0,4	30	20	60
292SZ	teren usług	0,4	30	20	60
293SZ	teren usług	0,6	30	20	60
294SZ	teren usług	0,4	30	20	55
295SZ	teren usług	0,4	30	20	55
296SZ	teren usług	0,6	30	20	45
297SZ	teren usług	0,6	40	20	45
298SZ	teren usług	0,4	40	20	45
299SZ	teren usług	0,6	40	20	45
300SZ	teren usług	0,4	30	20	45
301SZ	teren usług	0,4	30	20	45
302SZ	teren usług	0,4	30	20	45
303SZ	teren usług	0,4	30	20	45
304SZ	teren usług	0,4	30	20	45
305SZ	teren usług	0,4	30	20	55
306SZ	teren usług	0,4	30	20	55
307SZ	teren usług	0,4	40	20	45
308SZ	teren usług	0,4	40	20	45
309SZ	teren usług	0,4	40	20	45
310SZ	teren usług	0,7	40	20	45
311SZ	teren usług	0,6	40	20	45
312SZ	teren usług	0,6	40	20	45

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 [%]
313SZ	teren usług	0,6	40	20	45
314SZ	teren usług	0,6	40	20	45
315SZ	teren usług	0,4	40	20	45
316SZ	teren usług	0,6	40	20	45
317SZ	teren usług	0,7	40	20	45
318SZ	teren usług	0,6	40	20	45
319SZ	teren usług	0,7	40	20	45
320SZ	teren usług	0,4	30	20	45
321SZ	teren usług	0,4	40	20	45
322SZ	teren usług	0,7	40	20	45
323SZ	teren usług	0,7	40	20	45
324SZ	teren usług	0,4	40	20	45
325SZ	teren usług	0,7	40	20	45
326SZ	teren usług	0,7	40	20	45
327SZ	teren usług	0,7	40	20	45
328SZ	teren usług	0,7	40	20	45
329SZ	teren usług	0,6	40	20	45
330SZ	teren usług	0,6	40	20	45
331SZ	teren usług	0,7	40	20	45
332SZ	teren usług	0,6	40	20	45
333SZ	teren usług	0,6	40	20	45
334SZ	teren usług	0,7	40	20	45
335SZ	teren usług	0,6	40	20	45
336SZ	teren usług	0,6	40	20	45
337SZ	teren usług	0,4	30	20	55
338SZ	teren usług	0,4	30	20	55
339SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług	0,4	30	20	55
340SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług	0,4	30	20	55
341SZ	teren usług	0,4	30	20	55
342SZ	teren usług	0,6	40	20	45
343SZ	teren usług	0,6	40	20	45
344SZ	teren usług	0,6	40	20	45
345SZ	teren usług	0,6	40	20	45
346SZ	teren usług	0,6	40	20	45

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 [%]
347SZ	teren usług	0,6	40	20	45
348SZ	teren usług	0,6	40	20	45
349SZ	teren usług	0,4	40	20	45
350SZ	teren usług	0,6	40	20	45
351SZ	teren usług	0,4	30	20	60
352SZ	teren usług	0,4	30	20	60
353SZ	teren usług	0,4	30	20	55
354SZ	teren usług	0,6	40	20	55
355SZ	teren usług	0,6	40	20	45
356SZ	teren usług	0,6	40	20	45
357SZ	teren usług	0,6	40	20	45
358SZ	teren usług	0,6	40	20	45
359SZ	teren usług	0,6	40	20	45
360SZ	teren usług	0,6	40	20	45
361SZ	teren usług	0,6	40	20	45
362SZ	teren usług	0,6	40	20	45
363SZ	teren usług	0,6	40	20	45
364SZ	teren usług	0,6	40	20	45
365SZ	teren usług	0,6	40	20	45
366SZ	teren usług	0,6	40	20	45
367SZ	teren usług	0,6	40	20	45
368SZ	teren usług	0,6	40	20	45
369SZ	teren usług	0,4	40	20	45
370SZ	teren usług	0,4	30	20	60
371SZ	teren usług	0,4	30	20	60
372SZ	teren usług	0,4	30	20	55
373SZ	teren usług	0,4	30	20	55
374SZ	teren usług	0,4	30	20	55
375SZ	teren usług	0,4	30	20	55
376SZ	teren usług	0,6	30	20	55
377SZ	teren usług	0,4	30	20	55
378SZ	teren usług	0,6	30	20	55
379SZ	teren usług	0,4	30	20	55
380SZ	teren usług	0,6	30	20	55
381SZ	teren usług	0,6	30	20	55
382SZ	teren usług	0,6	30	20	55
383SZ	teren usług	0,4	30	20	55

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 [%]
384SZ	teren usług	0,4	30	20	55
385SZ	teren usług	0,4	40	20	45
386SZ	teren usług	0,6	40	20	45
387SZ	teren usług	0,6	40	20	45
388SZ	teren usług	0,6	40	20	45
389SZ	teren usług	0,6	40	20	45
390SZ	teren usług	0,6	40	20	45
391SZ	teren usług	0,6	40	20	45
392SZ	teren usług	0,6	40	20	45
393SZ	teren usług	0,4	30	20	45
394SZ	teren usług	0,4	40	20	45
395SZ	teren usług	0,6	40	20	45
396SZ	teren usług	0,4	40	20	45
397SZ	teren usług	0,4	40	20	45
398SZ	teren usług	0,4	40	20	45
399SZ	teren usług	0,6	40	20	55
400SZ	teren usług	0,6	40	20	55
401SZ	teren usług	0,4	40	20	55
402SZ	teren usług	0,6	30	20	55
403SZ	teren usług	0,4	30	20	55
404SZ	teren usług	0,6	30	20	55
405SZ	teren usług	0,6	40	20	60
406SZ	teren usług	0,4	40	20	45
407SZ	teren usług	0,6	40	20	45
408SZ	teren usług	0,6	40	20	45
409SZ	teren usług	0,6	40	20	45
410SZ	teren usług	0,6	40	20	45
411SZ	teren usług	0,6	40	20	45
412SZ	teren usług	0,6	40	20	45
413SZ	teren usług	0,6	40	20	45
414SZ	teren usług	0,6	40	20	45
415SZ	teren usług	0,6	40	20	45
416SZ	teren usług	0,6	40	20	45
417SZ	teren usług	0,6	40	20	45
418SZ	teren usług	0,4	30	20	60
419SZ	teren usług	0,6	40	20	60
420SZ	teren usług	0,6	40	20	60

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 [%]
421SZ	teren usług	0,6	40	20	60
422SZ	teren usług	0,6	40	20	60
423SZ	teren usług	0,6	40	20	60
424SZ	teren usług	0,4	30	20	60
425SZ	teren usług	0,4	30	20	60
426SZ	teren usług	0,6	40	20	60
427SZ	teren usług	0,6	40	20	60
428SZ	teren usług	0,4	30	20	60
429SZ	teren usług	0,4	30	20	60
430SZ	teren usług	0,4	30	20	60
431SZ	teren usług	0,6	40	20	60
432SZ	teren usług	0,6	40	20	45
433SZ	teren usług	0,6	40	20	45
434SZ	teren usług	0,6	40	20	45
435SZ	teren usług	0,4	30	20	45
436SZ	teren usług	0,6	40	20	45
437SZ	teren usług	0,6	40	20	45
438SZ	teren usług	0,6	40	20	45
439SZ	teren usług	0,6	40	20	45
440SZ	teren usług	0,6	40	20	45
441SZ	teren usług	0,6	40	20	45
442SZ	teren usług	0,6	40	20	45
443SZ	teren usług	0,6	40	20	45
444SZ	teren usług	0,6	40	20	45
445SZ	teren usług	0,6	40	20	45
446SZ	teren usług	0,6	40	20	45
447SZ	teren usług	0,4	30	20	45
448SZ	teren usług	0,6	40	20	45
449SZ	teren usług	0,4	30	20	60
450SZ	teren usług	0,6	40	20	45
451SZ	teren usług	0,6	40	20	45
452SZ	teren usług	0,6	40	20	45
453SZ	teren usług	0,6	40	20	45
454SZ	teren usług	0,4	30	20	55
455SZ	teren usług	0,4	30	20	55
456SZ	teren usług	0,4	30	20	55
457SZ	teren usług	0,6	30	20	55

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 [%]
458SZ	teren usług	0,6	40	20	45
459SZ	teren usług	0,6	40	20	45
460SZ	teren usług	0,6	40	20	45
461SZ	teren usług	0,6	40	20	45
462SZ	teren usług	0,6	40	20	45
463SZ	teren usług	0,6	40	20	45
464SZ	teren usług	0,6	40	20	45
465SZ	teren usług	0,6	40	20	45
466SZ	teren usług	0,6	40	20	45
467SZ	teren usług	0,6	40	20	45
468SZ	teren usług	0,6	40	20	45
469SZ	teren usług	0,6	40	20	45
470SZ	teren usług	0,6	40	20	45
471SZ	teren usług	0,4	30	20	55
472SZ	teren usług	0,4	30	20	55
473SZ	teren usług	0,4	30	20	55
474SZ	teren usług	0,4	30	20	55
475SZ	teren usług	0,4	30	20	55
476SZ	teren usług	0,4	30	20	55
477SZ	teren usług	0,4	30	20	55
478SZ	teren usług	0,4	30	20	55
479SZ	teren usług	0,4	30	20	55
480SZ	teren usług	0,4	30	20	55
481SZ	teren usług	0,6	40	20	45
482SZ	teren usług	0,4	30	20	45
483SZ	teren usług	0,6	40	20	45
484SZ	teren usług	0,6	30	20	60
485SZ	teren usług	0,4	30	20	55
486SZ	teren usług	0,4	30	20	55
487SZ	teren usług	0,6	40	20	45
488SZ	teren usług	0,6	40	20	45
489SZ	teren usług	0,6	40	11,5	50
490SZ	teren usług	0,6	40	11,5	50
491SZ	teren usług	0,6	40	11,5	50
492SZ	teren usług	0,6	40	11,5	50
493SZ	teren usług	0,6	40	11,5	50
494SZ	teren usług	0,6	35	11,5	50

Symbol	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
495SZ	teren usług	0,6	40	11,5	50
496SZ	teren usług	0,6	40	11,5	50
497SZ	teren usług	0,6	40	11,5	50
498SZ	teren usług	0,6	40	11,5	50
499SZ	teren usług	0,6	40	11,5	50
500SZ	teren usług	0,6	40	11,5	50
501SZ	teren usług	0,6	40	11,5	50
502SZ	teren usług	0,6	40	11,5	50
503SZ	teren usług	0,6	40	11,5	50
504SZ	teren usług	0,6	40	11,5	50
505SZ	teren usług	0,6	40	11,5	50
506SZ	teren usług	0,6	40	11,5	50

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, które zlokalizowane są głównie w miejscowości Chotcza-Józefów. Obecnie istniejące tereny usługowe, w szczególności te, na których zlokalizowane są usługi o charakterze publicznym i gminnym, skutecznie zaspokajają podstawowe potrzeby mieszkańców w zakresie dostępu do instytucji administracyjnych, oświaty, ochrony zdrowia oraz kultury. Ich lokalizacja i skala są adekwatne do potrzeb lokalnych społeczności i nie wymagają istotnych zmian w zakresie przeznaczenia przestrzennego i wyznaczenia nowych terenów. Niemniej w celu zapewnienia poprawnego rozwoju gminy rezerwy terenowe pod funkcję usługową zapewnione są w ramach pozostałych stref planistycznych, obejmujących tereny niezabudowane, dla których wyznaczony został podstawowy lub dodatkowy profil funkcjonalny: teren usług lub inny profil uszczegóławiający konkretny rodzaj usług.

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

Tabela 5. 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	11,5	40
3SU	—	0,9	50	11,5	40
4SU	—	1,2	50	18	30
5SU	—	0,9	50	11,5	40
6SU	—	0,9	50	11,5	40
7SU	—	1,2	50	26	30
8SU	—	0,9	50	15	30
9SU	—	0,9	50	11,5	40
10SU	—	0,9	50	11,5	40
11SU	—	0,9	50	12	30
12SU	—	1,2	50	14	30
13SU	—	0,9	50	11,5	40
14SU	—	0,9	50	11,5	40
15SU	—	0,9	50	15	30
16SU	—	0,9	50	11,5	40
17SU	—	1,2	50	39	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

Na terenie gminy Chotcza nie występują istniejące tereny produkcyjno-przemysłowe. W celu zapewnienia poprawnego rozwoju gospodarczego gminy zdecydowano się o wyznaczeniu terenów pod nową zabudowę produkcyjno-usługową w sąsiedztwie miejscowości Chotcza-Józefów – stanowiącej administracyjne i funkcjonalne centrum gminy. Decyzja ta została oparta na potrzebie zrównoważonego kształtowania struktury przestrzennej całego obszaru gminy i zapewnieniu rezerwy terenu pod funkcje produkcyjne nie związane z rolnictwem. Podstawowym celem wyznaczenia tych terenów jest wspieranie rozwoju lokalnej gospodarki poprzez stworzenie warunków dla funkcjonowania drobnej działalności produkcyjnej, przetwórczej, magazynowej oraz usługowej – zarówno ogólnodostępnej, jak i związanej z obsługą rolnictwa. Takie funkcje są nie tylko pożądane z punktu widzenia gospodarki gminnej, ale również zwiększają lokalną samowystarczalność ekonomiczną, tworząc miejsca

pracy i ograniczając konieczność codziennych dojazdów do większych ośrodków miejskich. Lokalizacja terenów produkcyjno-usługowych w bezpośrednim sąsiedztwie Chotczy-Józefów jest uzasadniona z jej funkcji jako ośrodka gminnego, a także centralnego położenia na obszarze gminy. Ważnym aspektem decyzji o wyznaczeniu terenów przeznaczonych pod zabudowę produkcyjno-usługową jest dążenie do zachowania równowagi między rozwojem gospodarczym a ochroną wiejskiego charakteru gminy. W przypadku gminy Chotcza skoncentrowanie tych funkcji w jednym punkcie pozwala na racjonalne zarządzanie przestrzenią, efektywne inwestowanie w infrastrukturę oraz ograniczenie potencjalnych kolizji funkcjonalnych.

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

Tabela 6. 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, teren zieleni naturalnej, teren lasu	1,6	50	25	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. Celem wyznaczenia stref produkcji rolniczej było uporządkowanie istniejącego stanu zagospodarowania poprzez objęcie w ich ramach obiektów i urządzeń związanych z prowadzoną działalnością rolniczą, stanowiących funkcjonalną kontynuację zabudowań gospodarskich, które w przeważającej liczbie przypadków zlokalizowane są poza głównym obszarem podwórza siedliskowego i tym samym nie kwalifikują się jako obiekty zabudowy zagrodowej.

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 7. 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	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0,6	40	20	50
2SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0,6	40	20	50
3SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0,6	40	20	50
4SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0,6	40	20	50
5SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0,6	40	20	50
6SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0,6	40	20	50
7SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0,6	40	20	50
8SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0,6	40	20	50
9SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0,6	40	20	50
10SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0,6	40	20	50
11SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0,6	40	20	50
12SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0,6	40	20	50
13SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni	0,6	40	20	50

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 [%]
	urządzonej, teren zieleni naturalnej				
14SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0,6	40	20	50
15SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0,7	40	20	50
16SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0,7	40	20	45
17SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0,7	40	20	45
18SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0,6	40	20	45
19SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0,6	40	20	45
20SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0,6	40	20	50
21SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0,6	40	20	50
22SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0,6	40	20	50
23SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0,7	40	20	50
24SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0,7	40	20	50
25SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0,7	40	20	45
26SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni	0,7	40	20	45

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 [%]
	urządzonej, teren zieleni naturalnej				
27SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0,7	40	20	45
28SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0,7	40	20	50
29SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0,7	40	20	50
30SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0,7	40	20	50
31SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0,7	40	20	50
32SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0,7	40	20	50
33SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0,7	40	20	50
34SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0,7	40	20	50
35SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0,7	40	20	45
36SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0,7	40	20	45
37SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0,7	40	20	45
38SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0,7	40	20	45
39SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni	0,7	40	20	45

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 [%]
	urządzonej, teren zieleni naturalnej				
40SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0,7	40	20	45
41SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0,7	40	20	45
42SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0,7	40	20	45
43SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0,7	40	20	45
44SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0,6	40	20	50
45SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0,6	40	20	50
46SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0,6	40	20	50
47SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0,7	40	20	50
48SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0,7	40	20	50
49SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0,7	40	20	50
50SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0,7	40	20	50
51SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0,7	40	20	45
52SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni	0,7	40	20	50

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 [%]
	urządzonej, teren zieleni naturalnej				
53SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0,6	40	20	50
54SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0,6	40	20	50
55SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0,6	40	20	50
56SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0,7	40	20	45
57SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0,7	40	20	45
58SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0,7	40	20	45
59SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0,7	40	20	45
60SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0,7	40	20	45
61SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0,7	40	20	45
62SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0,7	40	20	45
63SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0,7	40	20	45
64SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0,7	40	20	45
65SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni	0,7	40	20	45

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 [%]
	urządzonej, teren zieleni naturalnej				
66SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0,7	40	20	45
67SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0,6	40	20	50
68SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0,6	40	20	50
69SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0,6	40	20	50
70SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0,6	40	20	50
71SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0,6	40	20	50
72SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0,6	40	20	50
73SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0,6	40	20	50
74SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0,6	40	20	50
75SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0,6	40	20	50
76SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0,6	40	20	50
77SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0,7	40	20	45
78SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni	0,7	40	20	45

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 [%]
	urządzonej, teren zieleni naturalnej				
79SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0,6	40	20	50
80SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0,6	40	20	50
81SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0,7	40	20	45
82SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0,7	40	20	45
83SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0,7	40	20	50
84SR		0,9	60	20	30
85SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0,6	40	20	50
86SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0,7	40	20	45
87SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0,7	40	20	50
88SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0,7	40	20	50
89SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0,7	40	20	50
90SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0,7	40	20	50
91SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0,7	40	20	50

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 [%]
92SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0,6	40	20	50
93SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0,6	40	20	50
94SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0,6	40	20	50
95SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0,6	40	20	50
96SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0,6	40	20	50
97SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0,6	40	20	50
98SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0,7	40	20	45
99SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0,7	40	20	45
100SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0,7	40	20	45
101SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0,7	40	20	45
102SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0,7	40	20	45
103SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0,7	40	20	45
104SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0,6	40	20	45

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 [%]
105SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0,6	40	20	45
106SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0,6	40	20	45
107SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0,6	40	20	45
108SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0,7	40	20	45
109SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0,7	40	20	45
110SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0,7	40	20	45
111SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0,7	40	20	45
112SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0,7	40	20	45
113SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0,7	40	20	45
114SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0,7	40	20	45
115SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0,7	40	20	45
116SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0,7	40	20	45
117SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0,7	40	20	45

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 [%]
118SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0,7	40	20	45
119SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0,7	40	20	45
120SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0,7	40	20	45
121SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0,7	40	20	45
122SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0,7	40	20	45
123SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0,7	40	20	45
124SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0,7	40	20	45
125SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0,7	40	20	45
126SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0,7	40	20	45
127SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0,7	40	20	45
128SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0,7	40	20	45
129SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0,7	40	20	45
130SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0,7	40	20	45

Symbol	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
131SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0,6	40	20	50
132SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0,6	40	20	50
133SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0,6	40	20	50
134SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0,7	40	20	50
135SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu	0,7	40	20	45
136SR		0,4	30	20	45

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. Obecnie funkcjonujące tereny o funkcji infrastruktury technicznej, w pełni zaspokajają aktualne potrzeby gminy Chotcza oraz jej mieszkańców. Dotychczasowa struktura przestrzenna gminy nie wskazuje na istnienie deficytu w zakresie lokalizacji urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, który wymagałby planistycznego zabezpieczenia nowych powierzchni pod tego typu inwestycje. Ponadto, brak sygnałów ze strony operatorów infrastruktury dotyczących potrzeby pozyskania nowych terenów pod rozwój infrastruktury technicznej, potwierdza brak uzasadnienia dla ich wydzielania. Należy również zaznaczyć, że przyszłe potrzeby w tym zakresie oraz rezerwy terenowe zapewnione są w ramach pozostałych stref planistycznych, obejmujących tereny niezabudowane, dla których wyznaczony został podstawowy profil funkcjonalny: teren infrastruktury technicznej.

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

Tabela 8. 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	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej				20
2SI	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej				20
3SI	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej				20
4SI	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej				20
5SI	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej				20
6SI	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej				20
7SI	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej				20
8SI	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0,9	30	9,5	20
9SI	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0,9	30	9,5	20
10SI	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej				20
11SI	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej				20
12SI	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej				20
13SI	teren usług, teren produkcji, teren zieleni				20

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 [%]
	urządzonej, teren zieleni naturalnej				
14SI	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej				20
15SI	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej				20
16SI	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej				20
17SI	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej				20
18SI	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej				20
19SI	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej				20
20SI	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej				20
21SI	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej				20
22SI	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej				20
23SI	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej				20
24SI	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej				20
25SI	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej				20
26SI	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej				20

Symbol	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
27SI	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej				20
28SI	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej				20
29SI	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej				20
30SI	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej				20
31SI	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej				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. Ich ujęcie w planie ogólnym jako obszarów o przeznaczeniu rekreacyjno-wypoczynkowym ma na celu zapewnienie trwałości tej funkcji oraz ochronę przed przekształceniami kolidującymi z ich obecnym i pożądanym sposobem użytkowania. Przyszłe potrzeby w tym zakresie oraz rezerwy terenowe zapewnione są w ramach pozostałych stref planistycznych, obejmujących tereny niezabudowane, dla których wyznaczony został podstawowy lub dodatkowy profil funkcjonalny: teren zieleni urządzonej.

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

Tabela 9. 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			9	50

Symbol	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
2SN	—			9	50
3SN	teren usług sportu i rekreacji			9	50
4SN	—			9	50
5SN	teren usług sportu i rekreacji			9	50
6SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług turystyki			9	50
7SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług turystyki			9	50

Źródło: Opracowanie własne

2.2.10. Strefa cmentarzy

Obejmuje teren czynnych cmentarzy rzymskokatolickich w Tymienicy Starej i Chotczy Dolnej. Istniejące cmentarze dysponują wystarczającą rezerwą miejsc pochówkowych, zabezpieczającą potrzeby mieszkańców na wiele lat, w związku z czym nie ma konieczności wyznaczania nowych lokalizacji cmentarzy na terenie gminy.

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

Tabela 10. 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	teren usług kultu religijnego, teren zieleni naturalnej				30
2SC	teren usług kultu religijnego, teren zieleni naturalnej				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 11. 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 produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód			9	
2SG	teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód			9	
3SG	teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód			9	
4SG	teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód			9	
5SG	teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód			9	
6SG	teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód			9	

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 12. 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	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej				
2SO	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej				

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 [%]
3SO	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej				
4SO	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej				
5SO	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej				
6SO	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej				
7SO	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej				
8SO	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej				
9SO	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej				
10SO	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej				
11SO	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej				
12SO	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej				
13SO	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej				
14SO	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej				
15SO	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej				
16SO	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej				
17SO	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej				
18SO	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej				

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 [%]
19SO	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej				
20SO	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej				
21SO	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej				
22SO	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej				
23SO	teren zieleni urządzonej				
24SO	teren zieleni urządzonej				
25SO	teren zieleni urządzonej				
26SO	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej				
27SO	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej				
28SO	teren zieleni urządzonej				
29SO	teren zieleni urządzonej				
30SO	teren zieleni urządzonej				
31SO	teren zieleni urządzonej				
32SO	teren zieleni urządzonej				
33SO	teren zieleni urządzonej				
34SO	teren zieleni urządzonej				
35SO	teren zieleni urządzonej				
36SO	teren zieleni urządzonej				
37SO	teren zieleni urządzonej				
38SO	teren zieleni urządzonej				
39SO	teren zieleni urządzonej				
40SO	teren zieleni urządzonej				
41SO	teren zieleni urządzonej				
42SO	teren zieleni urządzonej				
43SO	teren zieleni urządzonej				
44SO	teren zieleni urządzonej				
45SO	teren zieleni urządzonej				
46SO	teren zieleni urządzonej				
47SO	teren zieleni urządzonej				
48SO	teren zieleni urządzonej				

Symbol	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
49SO	teren zieleni urządzonej				
50SO	teren zieleni urządzonej				
51SO	teren zieleni urządzonej				
52SO	teren zieleni urządzonej				
53SO	teren zieleni urządzonej				
54SO	teren zieleni urządzonej				
55SO	teren zieleni urządzonej				

Źródło: Opracowanie własne

2.2.13. Strefa komunikacyjna

Na terenie gminy Chotcza strefy komunikacyjne obejmują tereny dróg zbiorczych, do których zaliczają się drogi powiatowe. Funkcjonowanie pozostałej infrastruktury komunikacyjnej zapewnione jest w ramach innych stref planistycznych, dla których wyznaczony został podstawowy profil funkcjonalny: teren komunikacji.

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 13. 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:

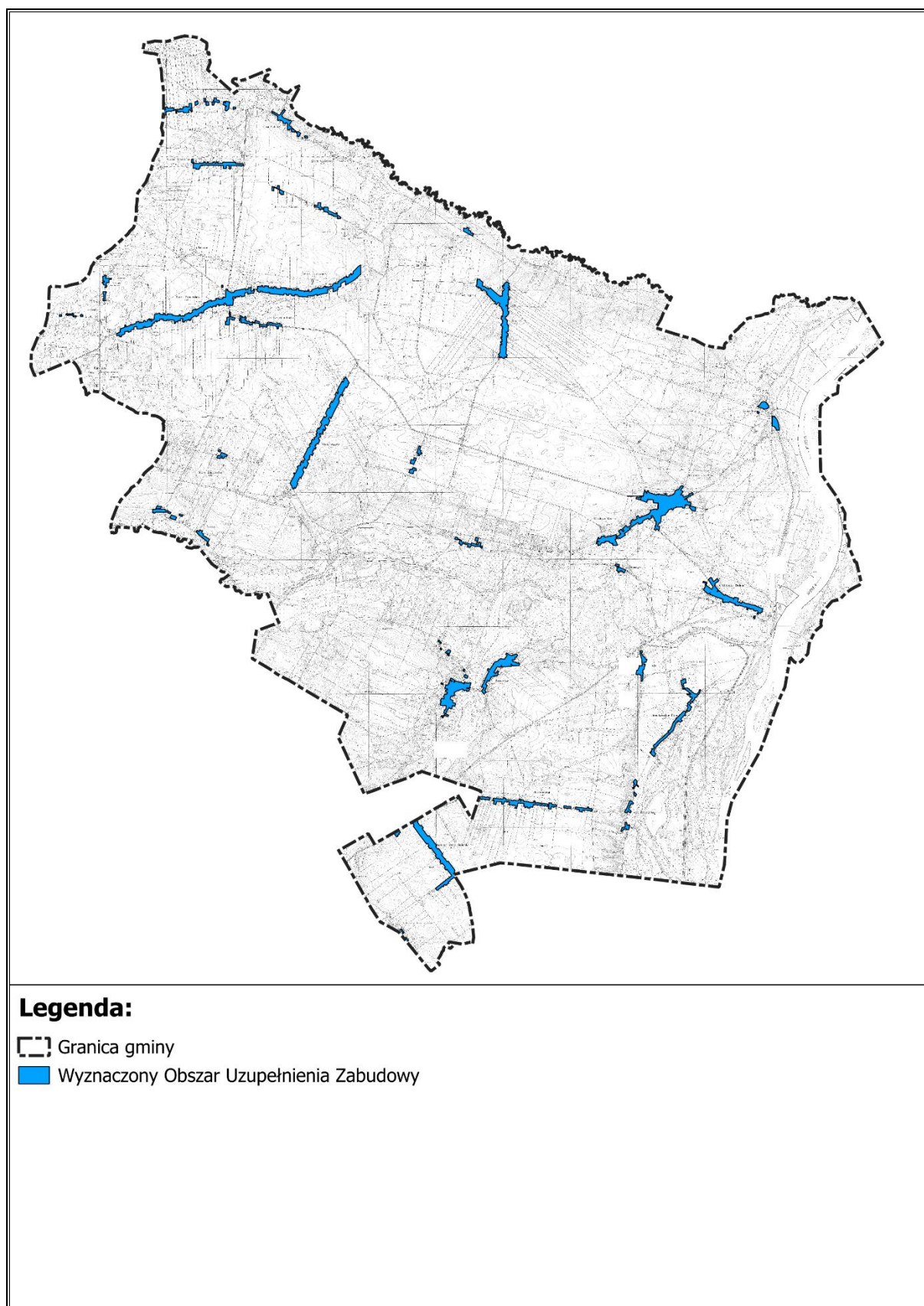
- P_p – oznacza łączną maksymalną powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w §1 ust. 1 ww. rozporządzenia, w wyniku rozszerzenia ich granic,
- P_b – oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w §1 ust. 1 pkt 1–3 ww. rozporządzenia tj. 391,1280 ha,
- P_u – oznacza łączną powierzchnię obszarów uzupełnienia 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 uzupełnienia zabudowy zostały rozszerzone o $676\,296\text{ m}^2 = 67,6296\text{ ha}$ (tj. 99,92% możliwego rozszerzenia), a więc nie przekroczono wyżej wyliczonej dopuszczalnej powierzchni rozszerzenia.

Finalna powierzchnia obszaru uzupełnienia zabudowy na terenie gminy Chotcza wyniosła $1\,733\,400\text{ m}^2 = 173,3400\text{ ha}$. Wyznaczono 70 obszarów uzupełnienia zabudowy o numerach od 1OUZ do 68OUZ.

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 działaniu 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.

Plan Ogólny realizuje wyżej wymienione cele i priorytety poprzez:

- wyznaczanie obszarów rolnych do zachowania i ochrony przed presją urbanizacyjną jako stref otwartych,
- unikanie rozpraszania zabudowy przez wyznaczenie stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną jako uzupełnienie luk w istniejącej zabudowie,
- umożliwienie realizacji infrastruktury wspierającej rolnictwo, jak składy czy silosy, poprzez określenie odpowiednich wskaźników urbanistycznych w strefach planistycznych,
- ochronę obszarów szczególnie cennych przyrodniczo, korytarzy ekologicznych oraz krajobrazu, szczególnie dolin rzecznych i terenów otwartych, poprzez wyznaczenie na wymienionych obszarach stref ograniczających zabudowę,
- tworzenie możliwości lokalizacji działalności gospodarczej, ułatwienie rozwoju lokalnego rynku pracy, a także wspieranie przedsiębiorczości poprzez m.in. wyznaczenie terenów produkcyjno-usługowych w rejonie miejscowości Chotcza-Józefów,
- wyznaczenie stref usługowych w miejscowości Chotcza-Józefów celem rozwoju jej jako centrum gminnego.

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.

Przy określaniu ustaleń w planie ogólnym gminy Chotcza uwzględniono konieczność ochrony gruntów rolnych, w szczególności gleb klas bonitacyjnych I–III oraz terenów predysponowanych do produkcji żywności, które uznawane są za najcenniejsze zasoby produkcyjne. Większość obszarów najlepszych jakościowo gleb objęto strefami otwartymi, chroniąc je w ten sposób przed zabudową. Plan ogólny poprzez odpowiednie określenie stref planistycznych dopuszczających zabudowę mieszkaniową promuje także spójne obszary rolnicze, eliminując rozproszenie zabudowy i ograniczając ekspansję urbanistyczną na tereny

rolne. Uwzględnia on również zachowanie funkcji towarzyszących produkcji żywności, które mają istotne znaczenie dla środowiska i krajobrazu kulturowego. W szczególności poprzez odpowiednie wyznaczenie stref otwartych, stref produkcji rolniczej, stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową i wskaźników urbanistycznych realizuje konieczność ochrony tradycyjnego krajobrazu rolniczego, utrzymania otwartych przestrzeni użytkowanych rolniczo oraz trwałych użytków zielonych.

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 Sadkowice, 2 pomniki przyrody oraz park wiejski.
- obszar chronionego krajobrazu Dolina rzeki Zwolenki 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 Zwolenki". 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. przyjmująca 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 14. Wykaz pomników przyrody na terenie gminy Chotcza

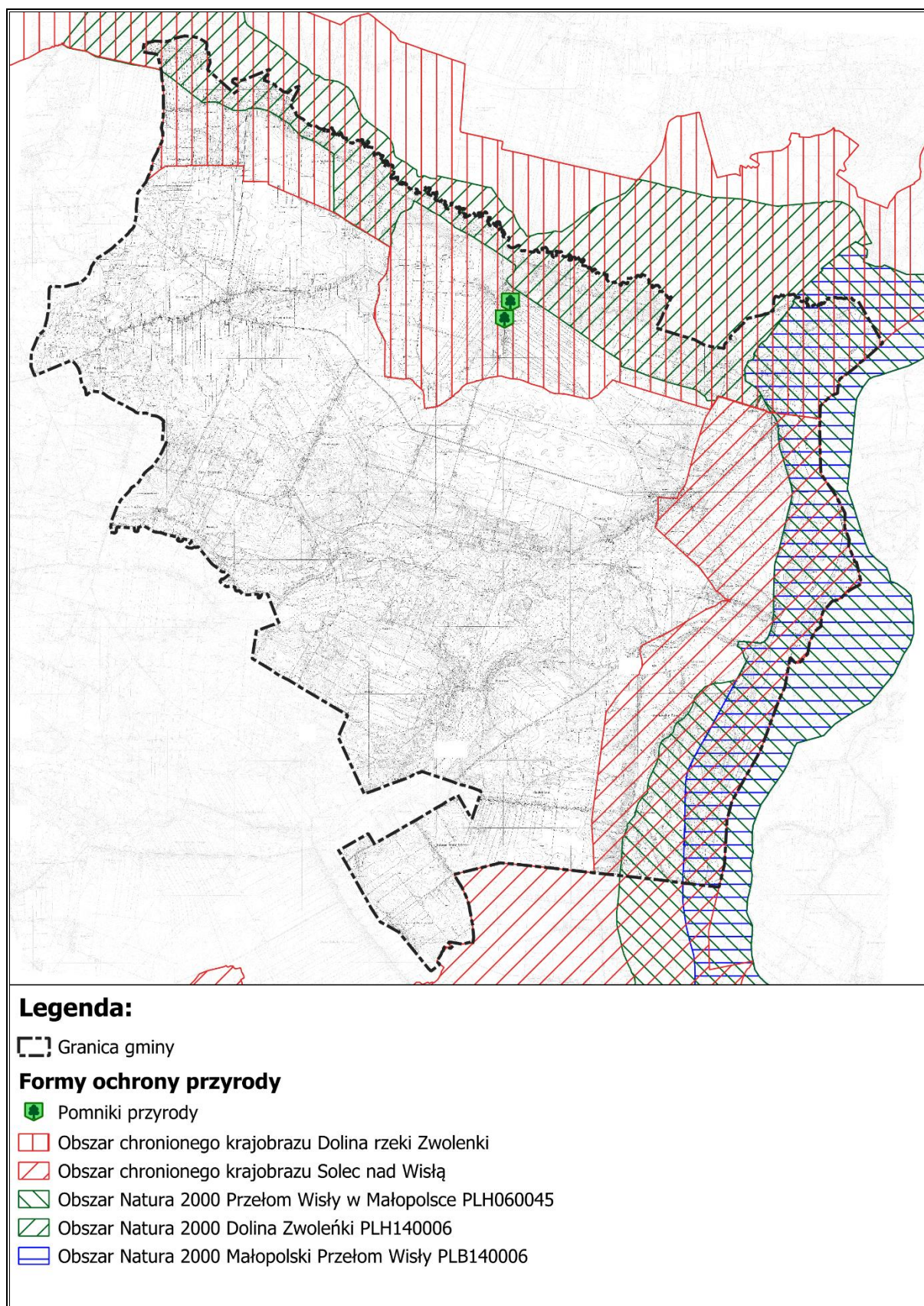
Lp.	Lokalizacja	Opis obiektu	Podstawa prawna/ uwagi
1.	dz. nr 541, ob. ew. 0010	Drzewo Lipa drobnolistna - Tilia cordata	Rozporządzenie Nr 69 Wojewody Mazowieckiego z dnia 24.10.2008 r. w sprawie pomników przyrody położonych na terenie powiatu lipskiego
2.	dz. nr 491/1, ob. ew. 0010	Drzewo Dąb szypułkowy - Quercus robur	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. Dodatkowo w strefach planistycznych dopuszczających funkcję mieszkaniową, położonych na terenie ww. form ochrony przyrody, zwiększono wskaźnik urbanistyczny: minimalnej powierzchni biologicznie czynnej.

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:²

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

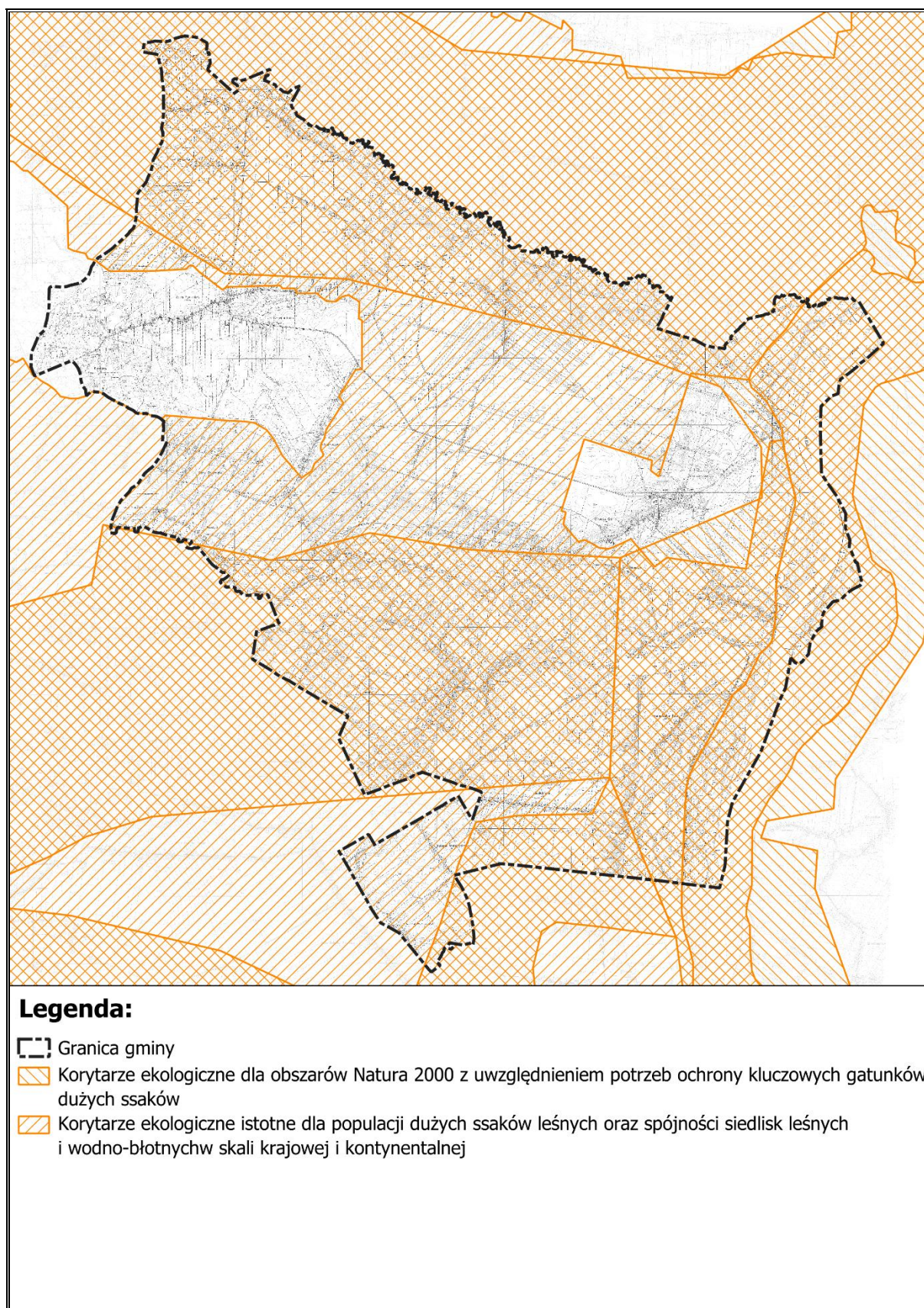
oraz wyznaczone w etapie II:

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

Obszar korytarzy ekologicznych przebiegających przez teren gminy Chotcza objęto w większości strefami otwartymi. Z uwagi na obecną strukturę funkcjonalno-przestrzenną obszaru gminy Chotcza część ww. terenów, przede wszystkim na terenie istniejącego zagospodarowania, objęta została także innymi strefami planistycznymi.

² 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:

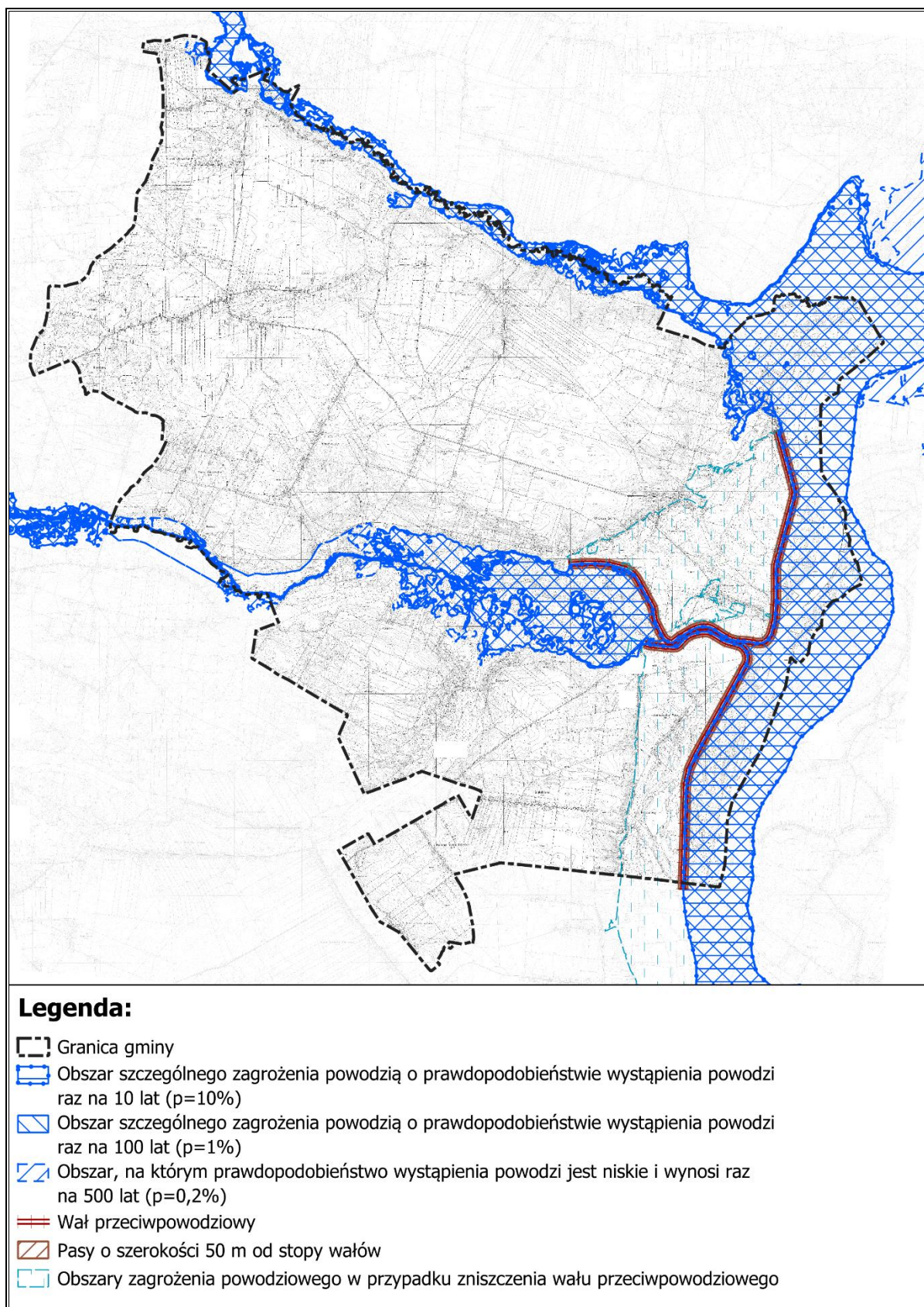
- obszar szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 10 lat ($p=10\%$),
- obszar szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 100 lat ($p=1\%$),
- obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz 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.

Obszary szczególnego zagrożenia powodzią objęte zostały w zdecydowanej większości strefą otwartą oraz na ich obszarze nie wyznaczono Obszaru Uzupelnienia Zabudowy. Część obecnie zabudowanych terenów, położonych na ww. terenach objęta została pozostałymi strefami planistycznymi, zgodnymi z obecną funkcją tych terenów.

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:

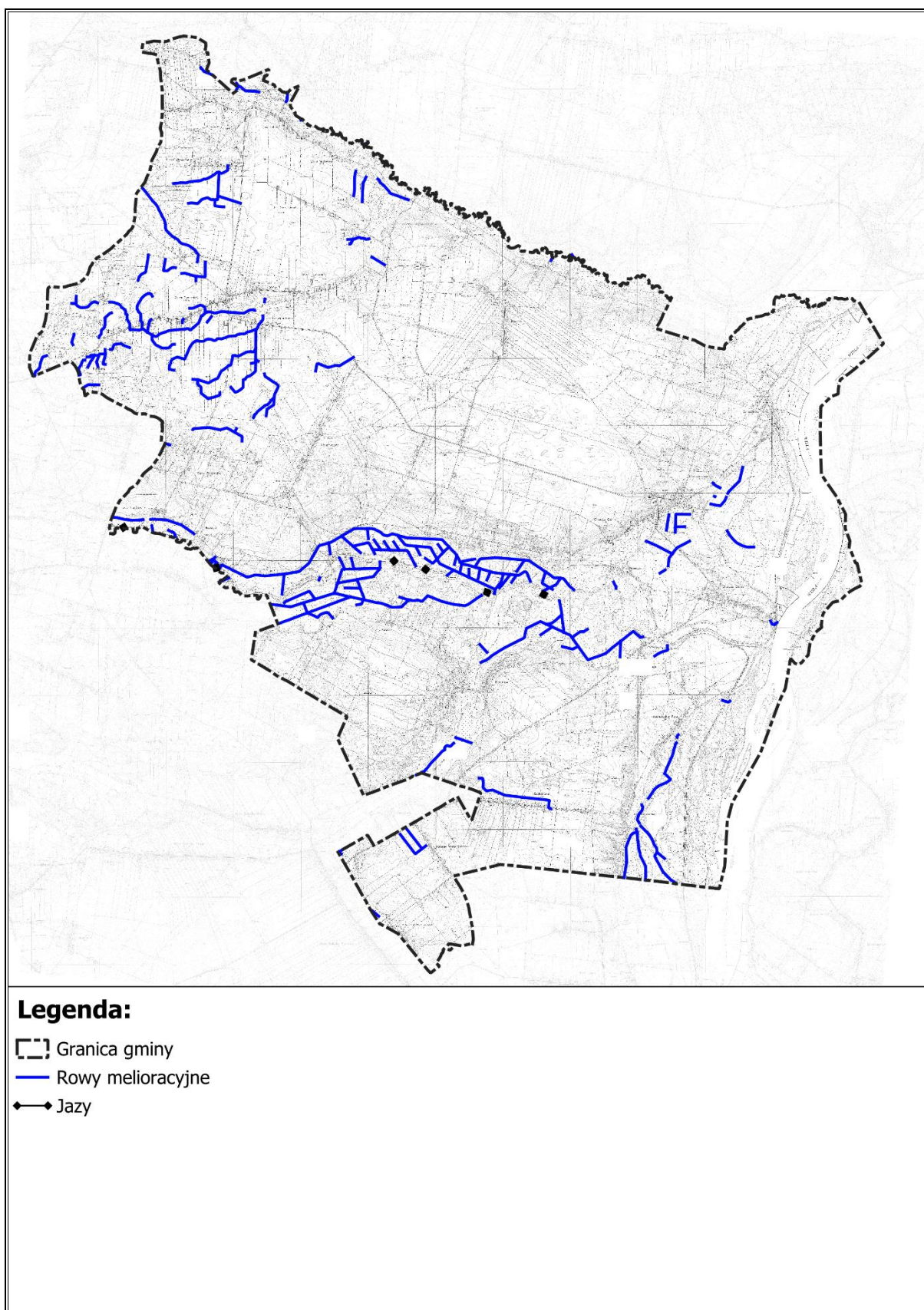
- Iłżanka-Chotcza,
- Białobrzegi,
- Iłżanka-Zajęczków,
- Tymienica,
- Iłżanka-Wały,
- Boiska-Białobrzegi,
- Chotcza-Józefów.

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.

Tereny gruntów zmeliorowanych na obszarze gminy Chotcza objęto w większości strefami otwartymi. Z uwagi na obecną strukturę funkcjonalno-przestrzenną obszaru gminy Chotcza część wskazanych terenów, przede wszystkim na terenie istniejącego zagospodarowania, objęta została także innymi strefami planistycznymi.

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

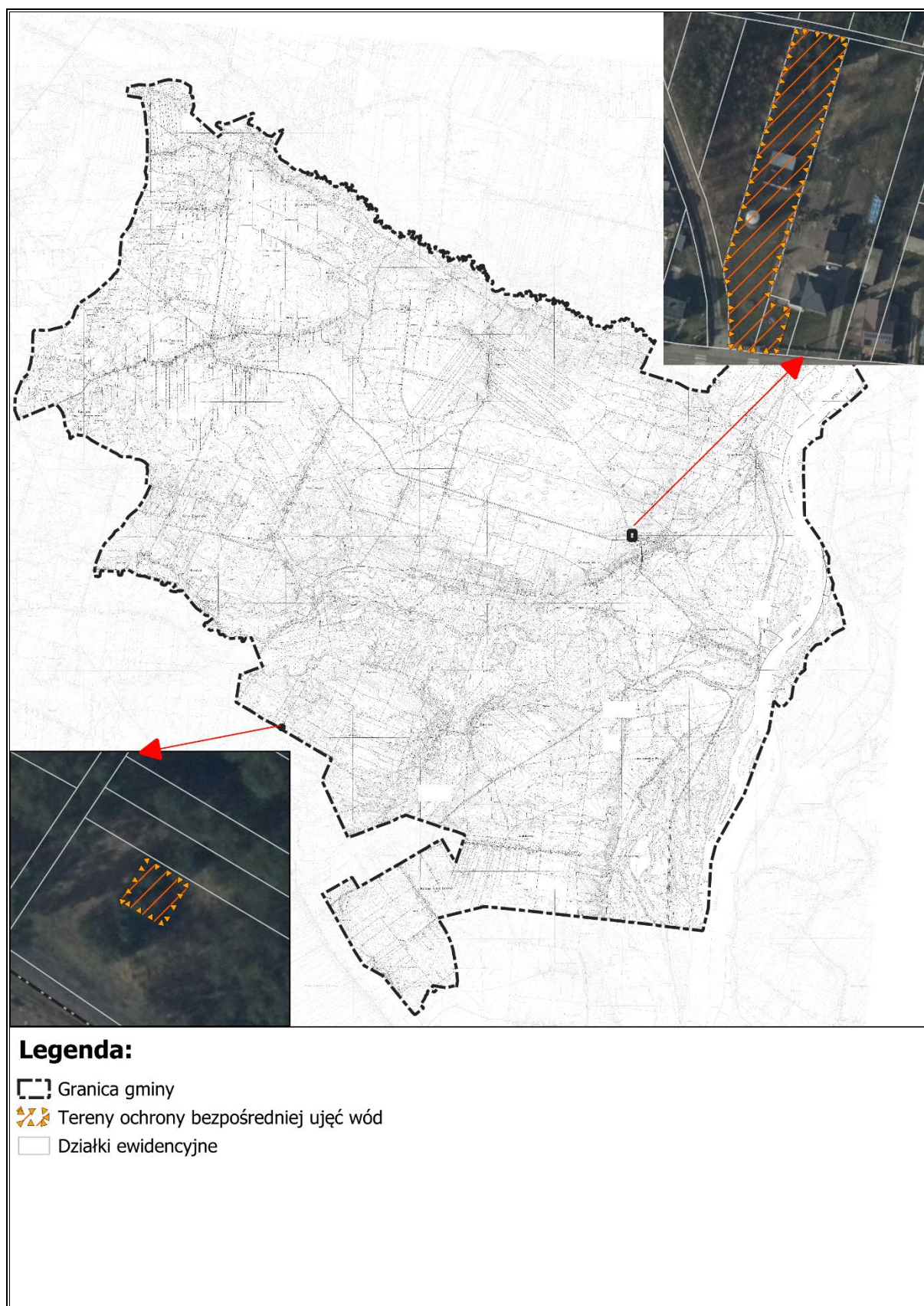
Na terenie gminy Chotcza zlokalizowane są dwie strefy ochronne ujęć wody na obszarze następujących działek:

- 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, ustanowiony decyzją Koncesyjną Starosty Lipskiego z dnia 18 września 2019 r., znak: OŚR.6522.6.2019.
- Białobrzegi o powierzchni 2,71 ha, ustanowiony decyzją Koncesyjną Starosty Lipskiego z dnia 5 maja 2021 r., znak: BOŚ.6522.2.2021.
- Białobrzegi I o powierzchni 2,00 ha, ustanowiony decyzją Koncesyjną Starosty Lipskiego z dnia 12 sierpnia 2024 r., znak: BOŚ.6522.1.5.2024.

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

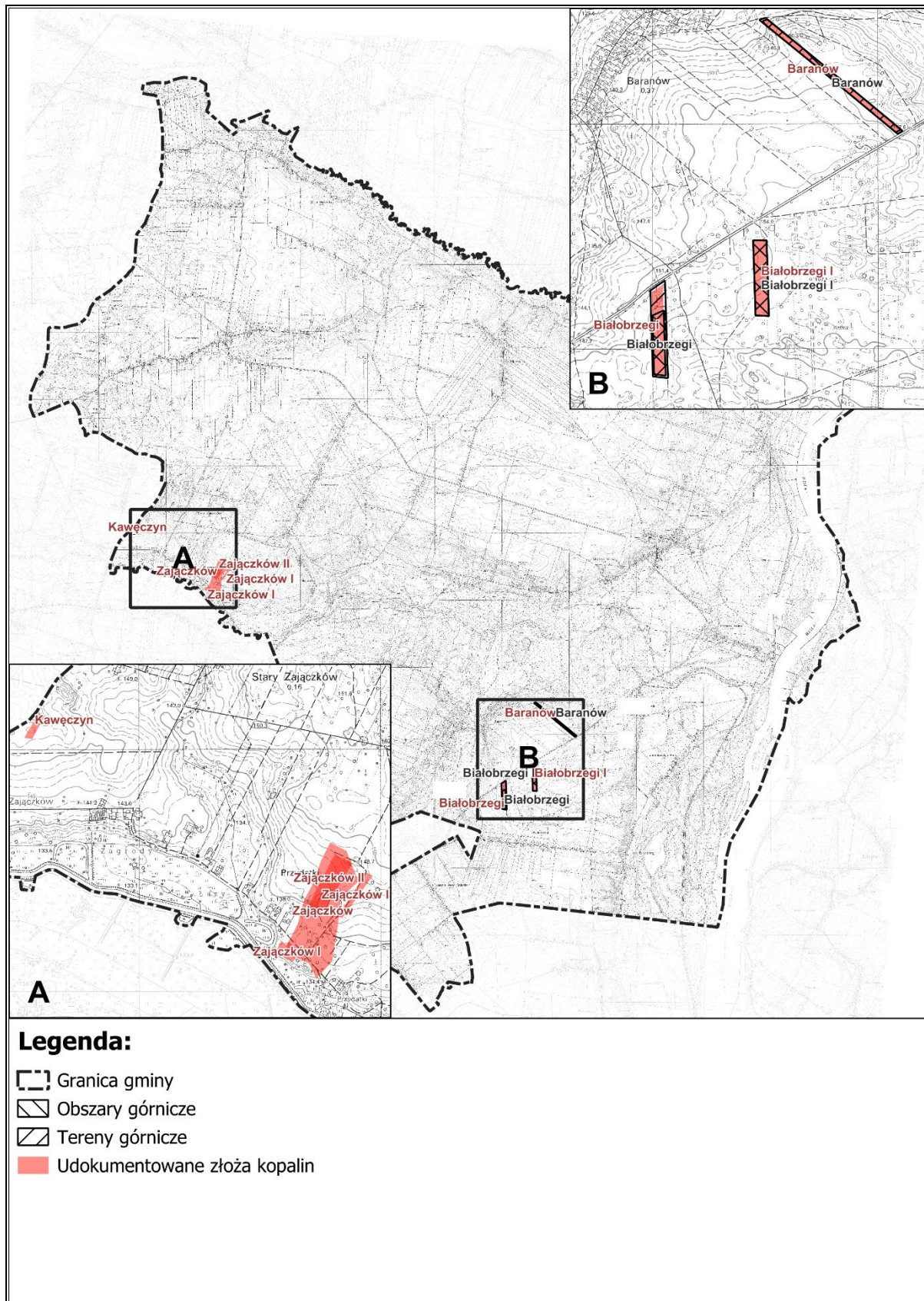
Na terenie gminy Chotcza występują następujące udokumentowane złoża kopalin:

- KN 16849 Kawęczyn, o powierzchni 0,33 ha, kopalina: piaski i żwiry,
- KN 3784 Zajączków, o powierzchni 7,78 ha, kopalina: piaski i żwiry,
- KN 11085 Zajączków I – Pola A, o powierzchni 0,54 ha, kopalina: piaski i żwiry,
- KN 11085 Zajączków I – Pole B, o powierzchni 0,46 ha, kopalina: piaski i żwiry,
- KN 19533 Baranów, o powierzchni 1,59 ha, kopalina: piaski i żwiry,
- KN 18345 Zajączków II, o powierzchni 1,86 ha, kopalina: piaski i żwiry,
- KN 20006 Białobrzegi, o powierzchni 1,96 ha, kopalina: piaski i żwiry,
- KN 21451 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 wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, a także stanowiska archeologiczne.

Tabela 15. Obszary i obiekty wpisane do rejestru zabytków oraz ujęte w wojewódzkiej 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 16. Obszary i obiekty ujęte w gminnej ewidencji na terenie gminy Chotcza

Lp.	Miejscowość	Adres	Obiekt	Datowanie
1	Chotcza Dolna	Chotcza Dolna, nr działki 1393	Cmentarz parafialny rzymsko-katolicki	II poł. XVIII w.
2	Chotcza Dolna	Chotcza Dolna, nr działki 1393	Pomnik na cmentarzu	XIX w.
3	Chotcza Dolna	Chotcza Dolna, nr działki 1393	Pomnik na cmentarzu	XIX w.
4	Chotcza Dolna	Chotcza Dolna, nr działki 1393	Pomnik na cmentarzu	XIX w.
5	Chotcza Dolna	Chotcza Dolna, nr działki 1393	Pomnik na cmentarzu	XIX w.
6	Chotcza Dolna	Chotcza Dolna, nr działki 1393	Pomnik na cmentarzu	XIX w.
7	Chotcza Dolna	Chotcza Dolna, nr działki 1393	Zbiorowa mogiła na cmentarzu	1984 r.
8	Chotcza Dolna	Chotcza Dolna, nr działki 1393	Zbiorowa mogiła na cmentarzu	1967 r.

Uzasadnienie do Planu Ogólnego Gminy Chotcza – część tekstowa

Lp.	Miejscowość	Adres	Obiekt	Datowanie
9	Chotcza Dolna	Chotcza Dolna 3a	Kaplica	1754 r., 1906 r. (rozbud.) 1953 r. (remont, rozbud.)
10	Chotcza Dolna	Chotcza Dolna 28b	Dom drewniany	poł. XX w.
11	Chotcza Dolna	Chotcza Dolna 40	Dom drewniany	pocz. XX w.
12	Chotcza Dolna	Chotcza Dolna 44	Dom drewniany	pocz. XX w.
13	Chotcza Dolna	Chotcza Dolna 59a	Kościół parafialny p.w. św. Trójcy	1939 r. (rozp. budowy), 1974 r. (odbudowa)
14	Chotcza Górna	Chotcza Górna 3a	Dom drewniany	XX w.
15	Chotcza Górna	Chotcza Górna 12	Dom drewniany	XX w.
16	Chotcza Górna	Chotcza Górna 19	Dom drewniany	XX w.
17	Chotcza-Józefów	Chotcza-Józefów	Kapliczka przydrożna	XX w.
18	Chotcza-Józefów	Chotcza-Józefów 24	Dom drewniany z budynkiem gospodarczym	pocz. XX w.
19	Gniazdków	Gniazdków 17	Dom drewniany	XX w.
20	Gniazdków	Gniazdków, obok nr 25	Krzyż przydrożny	XX w.
21	Tymienica Nowa	Tymienica Nowa 70	Kościół parafialny p.w. św. Tekli	1911 - 1930 r.
22	Tymienica Nowa	Przy kościele parafialnym	Figura N.P Marii z Dzieciątkiem Jezus	1701 r.

Źródło: Gminny Program Opieki nad Zabytkami Gminy Chotcza na lata 2023 -2026

Tabela 17. 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

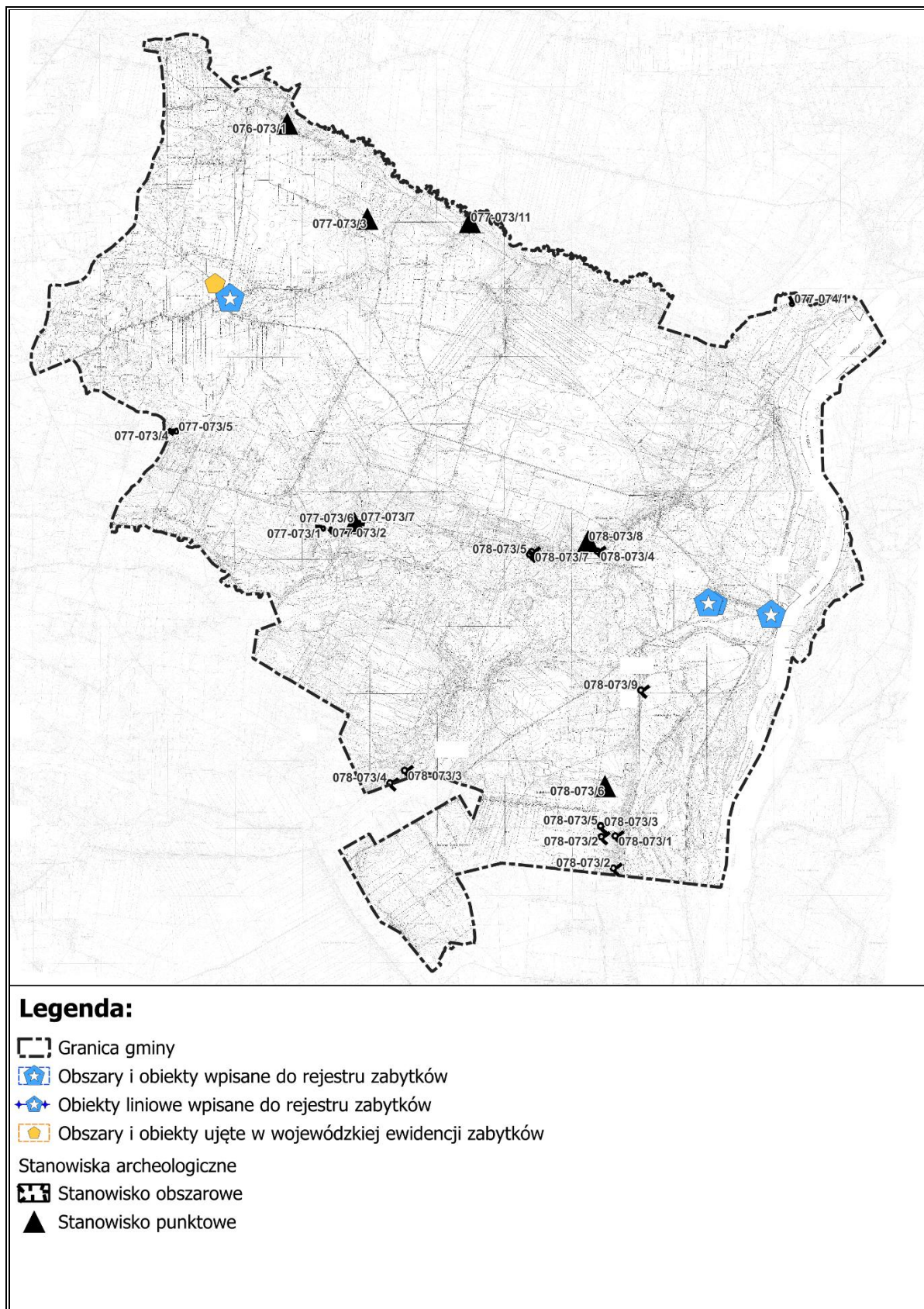
Uzasadnienie do Planu Ogólnego Gminy Chotcza – część tekstowa

Lp.	Obszar AZP	Nr stanowiska na obszarze	Nr stanowiska w miejscowości	Funkcja	Kultura	Datowanie
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
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

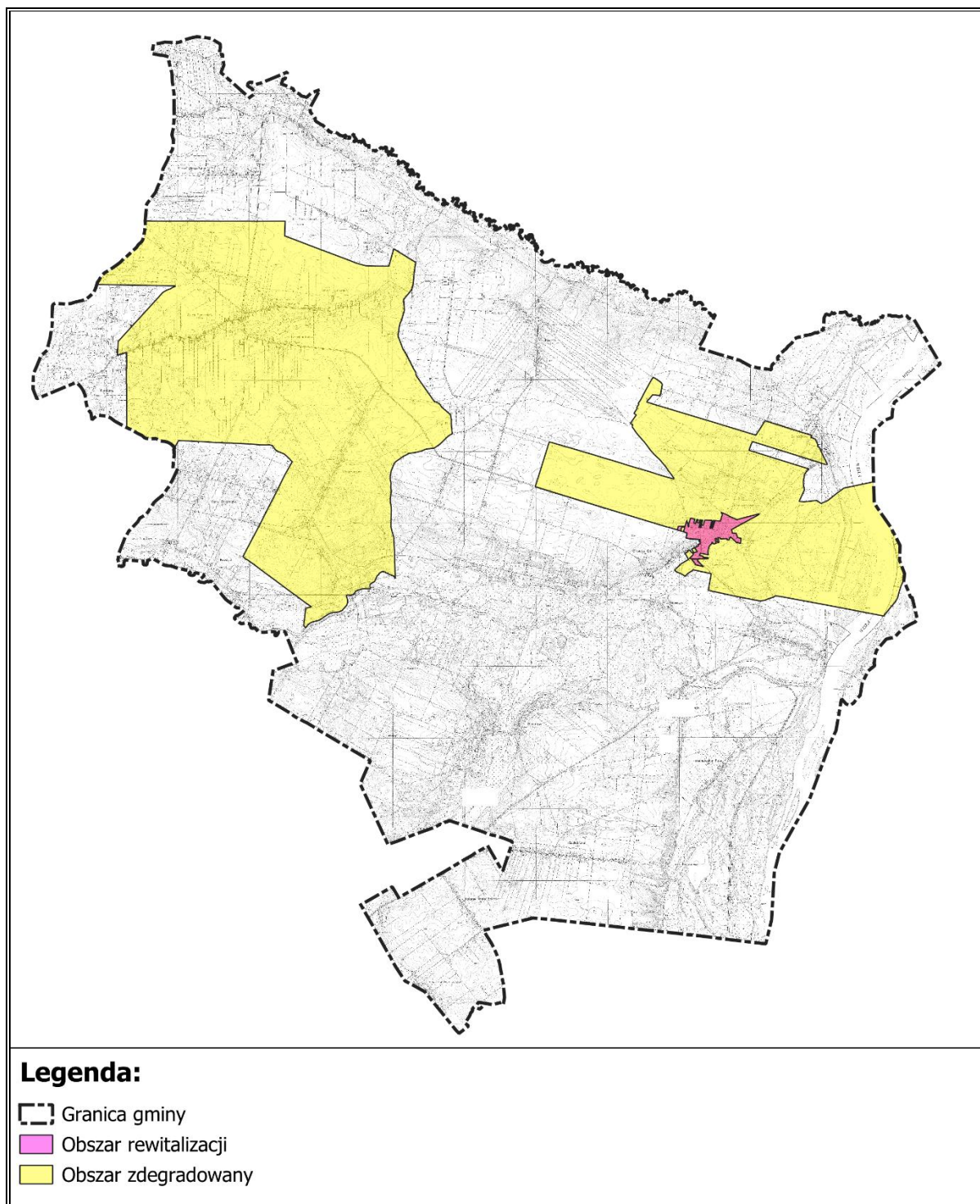
Na obszarze gminy Chotcza uchwałą nr XIV/68/25 Rady Gminy w Chotczy z dnia 29 kwietnia 2025 r. wyznaczony został obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji.

Obszar zdegradowany obejmuje obręb ewidencyjny Tymienica Nowa, Tymienica Stara, Niemieryczów oraz Chotcza-Józefów, natomiast obszar rewitalizacji zabudowę miejscowości Chotcza-Józefów.

Plan Ogólny Gminy Chotcza uwzględnia uwarunkowania wyznaczonego obszaru zdegradowanego i rewitalizacji poprzez odpowiednie kształtowanie stref planistycznych, w tym określenie stref zieleni i rekreacji na istniejących i nowych terenach, w celu poprawy jakości przestrzeni publicznych oraz tworzenia warunków dla nowych inwestycji powiązanych

z procesem rewitalizacji, a także określenie odpowiedniego gminnego katalogu stref planistycznych w celu wspieranie odnowy i modernizacji istniejącej zabudowy.

Rysunek 11. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji na terenie gminy Chotcza



Źródło: Uchwała nr XIV/68/25 Rady Gminy Chotcza z dnia 29 kwietnia 2025 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji na terenie Gminy Chotcza

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 pól 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 pól w pozostałych jej częściach,
- pastwiska trwałe klasy III o powierzchni ok. 18,30 ha, zlokalizowane w północno-wschodniej, południowej i północno-zachodniej części gminy.

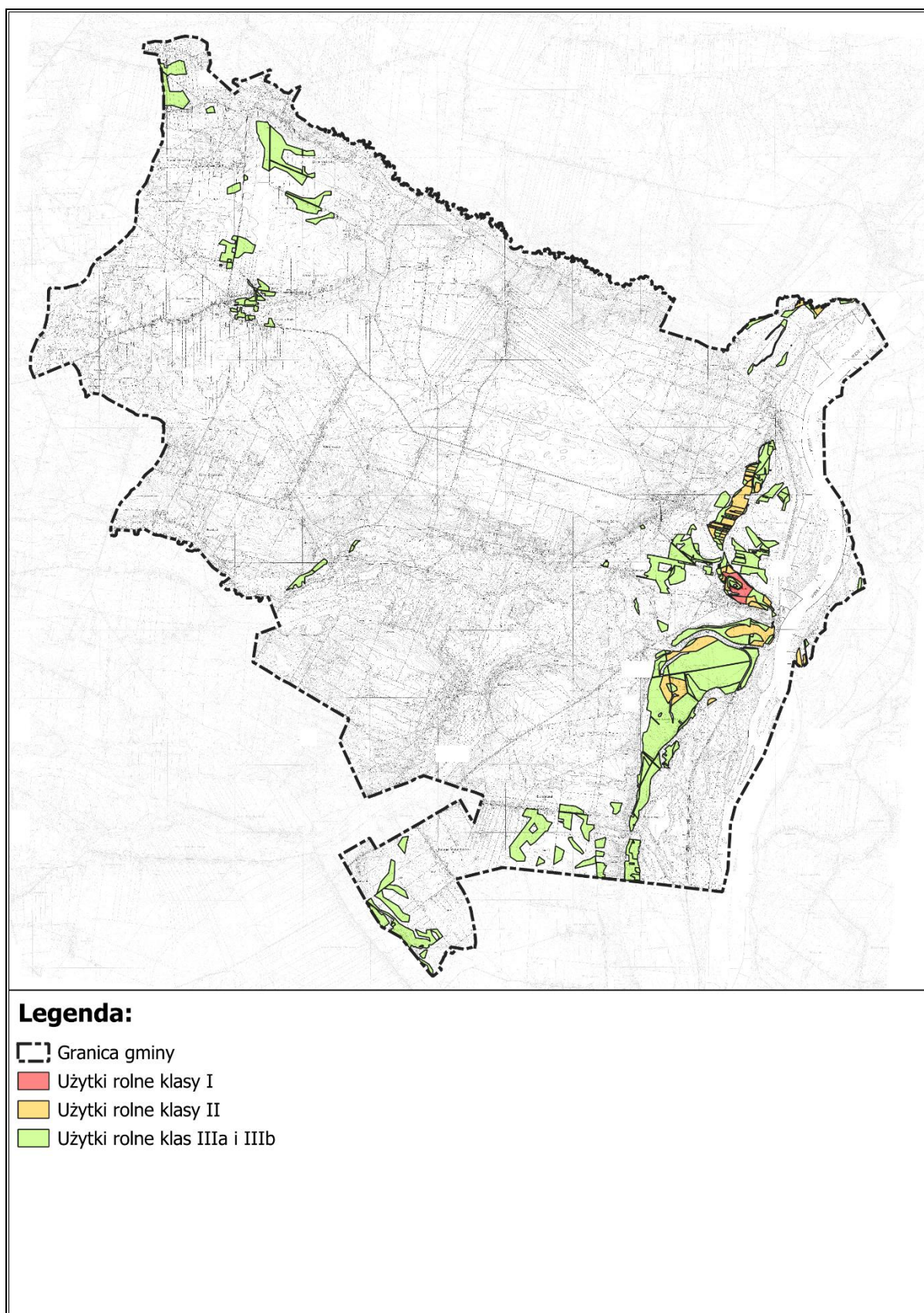
Zdecydowana większość z nich w celu ochrony objęta została strefami otwartymi. Pozostałą część z uwagi na obecną strukturę funkcjonalno-przestrzenną obszaru gminy Chotcza i politykę rozwoju przestrzennego gminy, przede wszystkim na terenie istniejącego zagospodarowania, objęto została innymi strefami 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 12. 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).

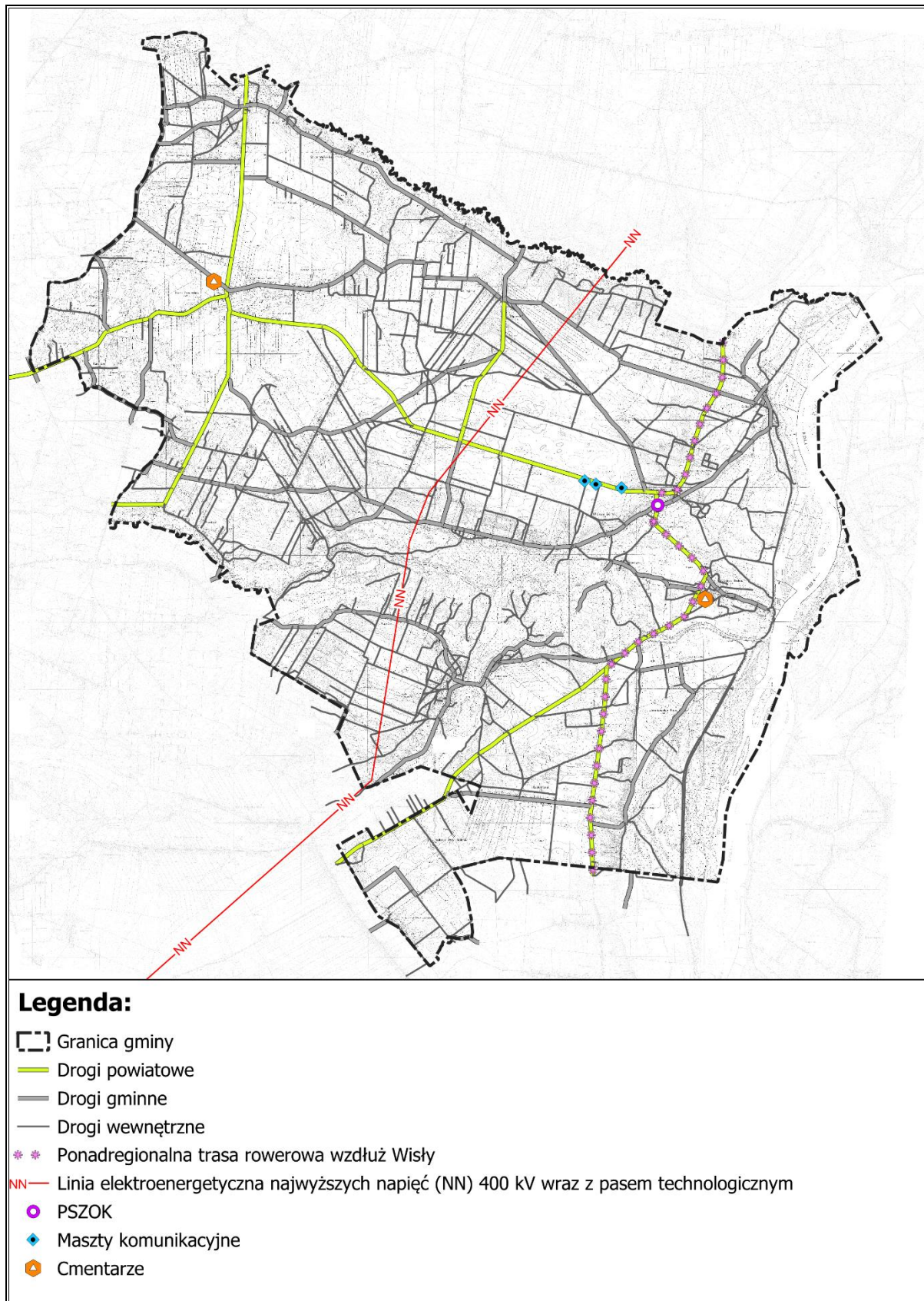
Tereny infrastruktury technicznej objęte zostały strefą infrastrukturalną lub w ramach podstawowego profilu funkcjonalnego: teren infrastruktury technicznej, określonego w ramach pozostałych stref planistycznych.

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 13. 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

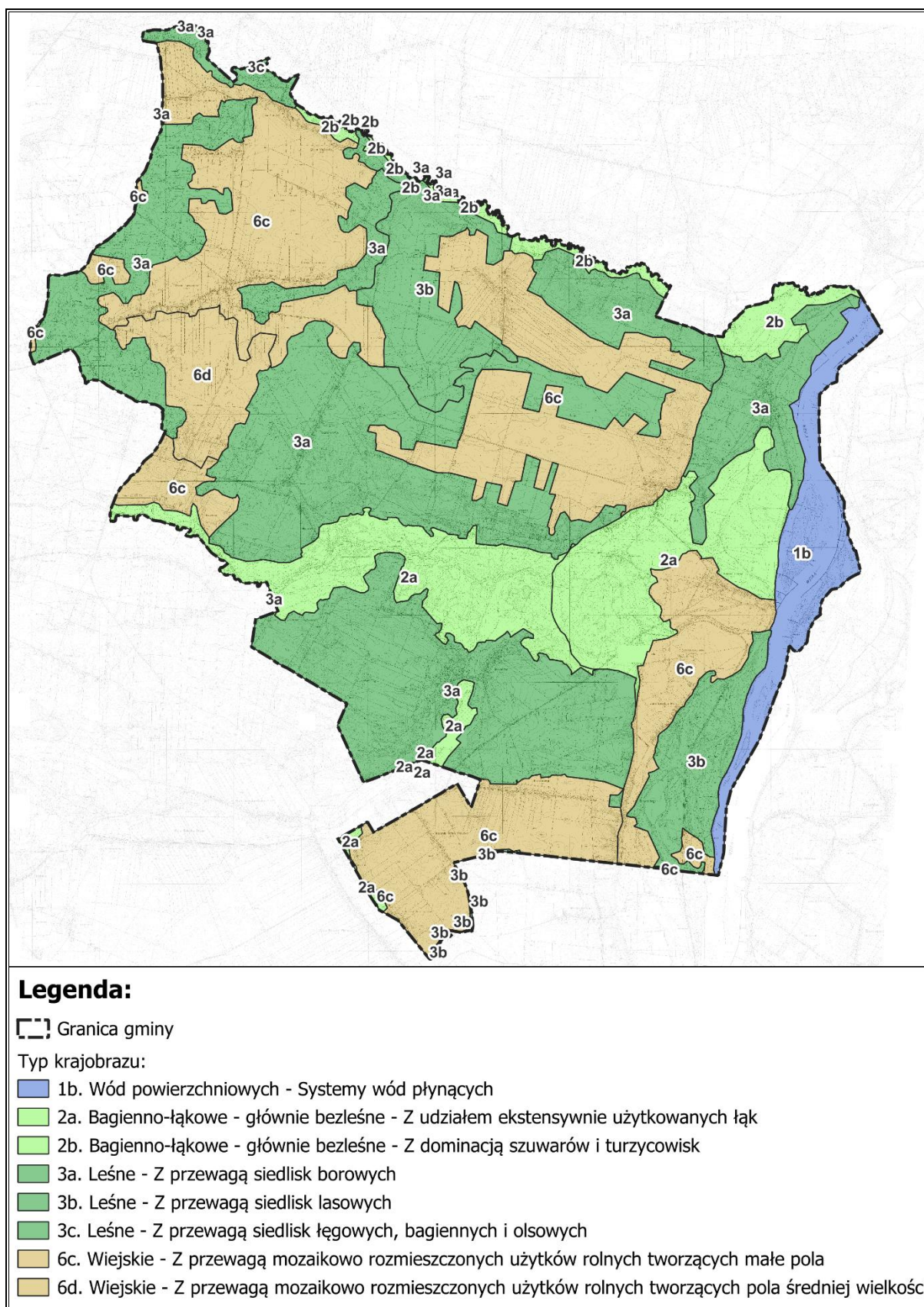
Audyt krajobrazowy województwa mazowieckiego przyjęty uchwałą Sejmiku Województwa Mazowieckiego nr 48/24 z dnia 26 marca 2024 r. Obejmuje on cały obszar województwa. Celem audytu jest identyfikacja krajobrazów występujących na terenie województwa i wskazanie krajobrazów priorytetowych, określenie cech 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.

Przy określaniu ustaleń planu ogólnego starano się uwzględnić rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania i użytkowania terenów dla wskazanych krajobrazów. Zidentyfikowane w audycie krajobrazowym typy krajobrazów stanowiły istotny punkt odniesienia w procesie planistycznym, a ich charakterystyka i wytyczne były analizowane pod kątem zgodności z polityką przestrzenną gminy. Jednakże ze względu na lokalne uwarunkowania, takie jak m.in. istniejący sposób zagospodarowania przestrzennego, potrzeby mieszkańców, dostępność infrastruktury technicznej i społecznej, a także kierunki rozwoju przestrzennego gminy, nie wszystkie rekomendacje audytu mogły zostać w pełni zrealizowane. W sytuacjach, w których nie było możliwe pełne wdrożenie zaleceń audytu, dążono do kompromisowego ujęcia zasad zagospodarowania, tak aby w miarę możliwości zbliżały się one do oczekiwanego modelu krajobrazowego, a jednocześnie pozostawały spójne z realnymi potrzebami i możliwościami gminy Chotcza.

Rysunek 14. Zidentyfikowane typy krajobrazów na terenie gminy Chotcza



Źródło: Audyt krajobrazowy województwa mazowieckiego

Tabela 18. 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-ładowe - głównie bezleśne	2a. Z udziałem ekstensywnie użytkowanych łąk	14-343.11-004	E.1.1. Zagrożenie powodziowe	▪ Zachowanie istniejących łąkowych 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 zwanego 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 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 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; ▪ 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 zwartej charakterystyki 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 zwartej charakterystyki 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 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;
		14-318.86-180	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 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;
	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 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; ▪ 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 zwanego 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 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, 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.

Wnioski zawarte w opracowaniu ekofizjograficznym były analizowane na etapie formułowania ustaleń planu ogólnego w celu zapewnienia zgodności planowanych kierunków zagospodarowania z zasadami ochrony środowiska i racjonalnego użytkowania przestrzeni. Szczególny nacisk położono na:

- Identyfikację obszarów o ograniczonej przydatności do zabudowy – takich jak tereny o wysokim ryzyku powodziowym, obszary podmokłe, strefy ochrony ujęć wody czy grunty o wysokiej klasie bonitacyjnej. W planie ogólnym unikano przeznaczania tych terenów pod intensywną zabudowę lub przewidziano dla nich funkcje zgodne z ich potencjałem przyrodniczym (np. tereny zieleni, rolnicze).

- Ochronę zasobów przyrodniczych i walorów krajobrazowych – ustalenia planu uwzględniają istnienie cennych przyrodniczo obszarów, takich jak korytarze ekologiczne, zadrzewienia śródpolne, łąki i torfowiska, a także obszary objęte formami ochrony przyrody. Plan zakłada ich zachowanie oraz ograniczenia w zakresie możliwości ich przekształcania.
- Wskazanie kierunków rozwoju z uwzględnieniem odporności środowiska na presję antropogeniczną – wnioski ekofizjograficzne były pomocne w zidentyfikowaniu terenów o większej chłonności przyrodniczej, które mogą być zagospodarowane w sposób bardziej intensywny bez naruszania równowagi środowiskowej.
- Ochronę gleb rolniczych i zasobów wodnych – w planie ogólnym uwzględniono konieczność zachowania ciągłości użytkowania rolniczego terenów o najwyższej jakości gleb oraz wskazano strefy ochrony zasobów wodnych.
- Ograniczenie rozpraszania zabudowy i uzupełnianie luk w strukturze osadniczej – zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju oraz wytycznymi ekofizjograficznymi, plan ogólny promuje dogęszczanie istniejących struktur zabudowy poprzez uzupełnianie luk oraz przeciwdziała nadmiernemu rozpraszaniu zabudowy. Taka polityka przestrzenna sprzyja racjonalnemu wykorzystaniu infrastruktury technicznej, ogranicza presję na środowisko przyrodnicze i zmniejsza koszty obsługi nowych terenów.

Opracowanie ekofizjograficzne stanowiło tym samym ważny komponent merytoryczny wspierający podejmowanie decyzji planistycznych, a jego zalecenia miały wpływ na wyznaczenie stref planistycznych i określenie wartości wskaźników urbanistycznych.

7. Spis tabel i rysunków

Tabela 1. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w obszarze uzupełnienia zabudowy na terenie gminy Chotcza.....	10
Tabela 2. Gminny katalog wyznaczonych stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	13
Tabela 3. Gminny katalog wyznaczonych stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	16
Tabela 4. Gminny katalog wyznaczonych stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową.....	24
Tabela 5. Gminny katalog wyznaczonych stref usługowych	39
Tabela 6. Gminny katalog wyznaczonych stref gospodarczych	40
Tabela 7. Gminny katalog wyznaczonych stref produkcji rolniczej.....	41
Tabela 8. Gminny katalog wyznaczonych stref infrastrukturalnych	52
Tabela 9. Gminny katalog wyznaczonych stref zieleni i rekreacji.....	54
Tabela 10. Gminny katalog wyznaczonych stref cmentarzy	55
Tabela 11. Gminny katalog wyznaczonych stref górnictwa	56
Tabela 12. Gminny katalog wyznaczonych stref otwartych.....	56
Tabela 13. Gminny katalog wyznaczonych stref komunikacyjnych.....	59
Tabela 14. Wykaz pomników przyrody na terenie gminy Chotcza	70
Tabela 15. Obszary i obiekty wpisane do rejestru zabytków oraz ujęte w wojewódzkiej ewidencji na terenie gminy Chotcza	82
Tabela 16. Obszary i obiekty ujęte w gminnej ewidencji na terenie gminy Chotcza.....	82
Tabela 17. Stanowiska archeologiczne na terenie gminy Chotcza	83
Tabela 18. Zestawienie zidentyfikowanych krajobrazów na obszarze gminy oraz ich klasyfikacja wraz ze wskazaniem zagrożeń i rekomendacji dla możliwości zachowania ich wartości.....	95
 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	11
Rysunek 3. Obszar Uzupełnienia Zabudowy na terenie gminy Chotcza	61
Rysunek 4. Formy ochrony przyrody na terenie gminy Chotcza.....	71
Rysunek 5. Korytarze ekologiczne na terenie gminy Chotcza	73
Rysunek 6. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału na terenie gminy Chotcza	75
Rysunek 7. Rowy melioracyjne oraz jazy na terenie gminy Chotcza.....	77
Rysunek 8. Tereny ochrony bezpośredniej ujęć wód na terenie gminy Chotcza	79
Rysunek 9. Udokumentowane złoża kopalin oraz tereny i obszary górnicze na terenie gminy Chotcza	81
Rysunek 10. Obszary i obiekty wpisane do rejestru zabytków i ujęte w ewidencji oraz stanowiska archeologiczne na terenie gminy Chotcza	85
Rysunek 11. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji na terenie gminy Chotcza	87
Rysunek 12. Użytki rolne klas I–III na terenie gminy Chotcza	89
Rysunek 13. Obiekty infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej na terenie gminy Chotcza	92
Rysunek 14. Zidentyfikowane typy krajobrazów na terenie gminy Chotcza.....	94