UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY CHOCZ



listopad 2025

SPIS TREŚCI

SPIS TREŚCI 2
1. Wprowadzenie 4
2. Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego. 4
3. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa 4
4. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2024 poz. 1130 ze zm.) 6
4.1. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny. 7
4.2. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału 9
4.3. Obszary gruntów zmeliorowanych 10
4.4. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy .. 10
4.5. Strefy ochronne ujęć wody. 11
4.6. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych 11
4.7. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnym. 11
4.8. Udokumentowane złoża kopalin. 11
4.9. Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292 ze zm.), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej. 12
4.10. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne 13
4.11. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji 13
4.12. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją. 13
4.13. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne. 13
4.14. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej 14
4.15. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego 14
5. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu. 14
5.1. Sieci elektroenergetyczne oraz ich pasy technologiczne. 14
5.2. Sieci gazowe wraz ze strefą kontrolowaną. 14
5.3. Sieci wodociągowe i kanalizacyjne. 14
5.4. Droga wojewódzka nr 442. 15
5.5. Drogi powiatowej 15
6. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe 15
7. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska 15
8. Zapotrzebowanie na nową zabudowę. 17
9. Obszar uzupełnienia zabudowy 20
10. Obliczenie chłonności luk do zabudowy w obszarze uzupełnienia zabudowy 22
11. Obliczenie sumy chłonności terenów niezabudowanych w strefach planistycznych 23

12. Podsumowanie bilansu chłonności terenów oraz zapotrzebowania na nową zabudowę w planie ogólnym 24
13. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych oraz przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym 25
13.1. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną;..... 29
13.2. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną..... 30
13.3. Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową..... 32
13.4. Strefa usługowa..... 33
13.5. Strefa handlu wielkopowierzchniowego..... 35
13.6. Strefa gospodarcza..... 35
13.7. Strefa produkcji rolniczej..... 36
13.8. Strefa infrastrukturalna..... 36
13.9. Strefa zieleni i rekreacji..... 37
13.10. Strefa cmentarzy..... 37
13.11. Strefa górnictwa..... 37
13.12. Strefa otwarta..... 37
13.13. Strefa komunikacyjna..... 38
14. Wyznaczenie obszaru zabudowy śródmiejskiej. 38
15. Część graficzna uzasadnienia. 38

1. Wprowadzenie

Rada Miejska Gminy Chocz w dniu 27 listopada 2024 r podjęła uchwałę Nr X/38/2024 w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy Chocz. Uzasadnienie planu ogólnego opracowanego na mocy wykonania uchwały intencyjnej sporządzono na podstawie art. 13h ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2024 poz.1130 z późn. zm.).

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

Rada Miejska Gminy Chocz w dniu 21 listopada 2021r. podjęła Uchwałę Nr XLVII/255//2021 z dnia 24 listopada 2021r. w sprawie przyjęcia strategii Rozwoju Gminy Chocz na lata 2021-2030. W obecnym stanie prawnym, bak jest potrzeby uwzględnienia strategii rozwoju gminy w planie ogólnym.

3. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa

Sejmik Województwa Wielkopolskiego Uchwałą Nr V/70/19 z dnia 25 marca 2019r. podjął Plan zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego oraz Plan zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego Poznania.

Gmina Chocz wg. ustaleń Planu zagospodarowania województwa wielkopolskiego została zaliczona Wiejskiego Obszaru Funkcjonalnego, dla którego wyznaczono szczegółowe cele polityki przestrzennej. Plan zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego, na obszarze gminy Chocz nie wskazuje inwestycji służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych, wpisanych do rejestru oraz zadań samorządu województwa, zawartych w programach wojewódzkich.

W planie ogólnym uwzględniono zadania o znaczeniu ponadlokalnym, zlokalizowane na przedmiotowym terenie lub w jego bliskim sąsiedztwie w zakresie:

1) kształtowania spójnej sieci osadniczej:
    - strefa niskiej intensywności procesów osadniczych,
    - miasto Chocz, stanowiący ośrodek gminny,
2) ochrony walorów przyrodniczych:
    - obszar Natura 2000 Puszcza Pyzdrska PLH300060,
    - pomniki przyrody,

- zapewnienie trwałości i ciągłości systemu przyrodniczego województwa – międzynarodowe i krajowe obszary węzłowe,

3) kształtowania i racjonalnego gospodarowania zasobami środowiska przyrodniczego:
   - lasy,
   - obszary ważne dla ptaków w okresie gniazdowania oraz migracji,
   - obszary o niskich zasobach wód powierzchniowych,
   - wody płynące i stojące,
   - strefy wododziałowe,
   - ekosystemy zależne od wód (mokradła),
   - główne zbiorniki wód podziemnych,
   - dolina rzeki Prosny — elementy naturalnego ukształtowania terenu pełniące funkcje korytarzy ekologicznych,
   - obszary o najwyższej wartości dla produkcji rolniczej,
   - pozostałe obszary produkcji rolniczej,
   - łąki,
   - złoża kopalin skalnych: surowce ilaste ceramiki budowlanej, kruszywa naturalne,
4) ochrony potencjału kulturowego i krajobrazu oraz rozwoju konkurencyjnych form turystyki i rekreacji:
   - dobra kultury materialnej i niematerialnej,
   - turystyka kulturowa,
5) zrównoważonego rozwoju rolnictwa:
   - strefy umiarkowanego i ekstensywnego rozwoju działalności rolniczej,
6) poprawy dostępności komunikacyjnej województwa:
   - droga wojewódzka nr 442,
   - miejscowości wymagające budowy obwodnicy (Chocz, Stary Olesiec),
7) rozwoju efektywnej i innowacyjnej infrastruktury technicznej:
   - planowane gazociągi wysokiego ciśnienia o orientacyjnym przebiegu,
   - planowana stacja redukcyjno-pomiarowa pierwszego stopnia,
   - sieć szerokopasmowa — sieć światłowodowa i węzły dystrybucyjne,
8) zapewnienia bezpieczeństwa publicznego i przeciwdziałania zagrożeniom:
   - obszary zagrożenia powodziowego: obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (p=10%) oraz obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100

lat (p=1%), obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi P=0,2%, czyli raz na 500 lat lub na których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego.

Uwzględniając ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego wprowadzono w planie ogólnym następujące rozwiązania mające na celu uwzględnienie dokumentu polityki regionalnej:

- wyznaczono strefy planistyczne dla zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej i usługowej o niskiej i średniej intensywności głównie w zakresie istniejącej zabudowy poszczególnych miejscowości oraz w sąsiedztwie zabudowy istniejącej,
- uwzględniono ochronę gruntów leśnych, obszarów cennych przyrodniczo, obszarów ważnych dla ptaków w okresie gniazdowania oraz migracji, obszarów o niskich zasobach wód powierzchniowych, wód płynących i stojących, dolin rzecznych pełniących funkcje korytarzy ekologicznych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, ustalając w zdecydowanej większości strefy otwarte SO oraz strefy zieleni i rekreacji SN,
- wyznaczono strefy planistyczne oraz gminne standardy urbanistyczne, uwzględniając istniejące zagospodarowanie oraz parametry zabytkowych układów urbanistycznych oraz innych obiektów cennych kulturowo,
- każda ze stref planistycznych w planie ogólnym umożliwia realizację nowych terenów komunikacji, w tym rozwój sieci dróg rowerowych oraz komunikacji autobusowej,
- ustalenia planu ogólnego dają pełne możliwości realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej w każdej ze stref planistycznych,
- uwzględniono w możliwym zakresie ograniczenia rozwoju związane z występowaniem w obszarze gminy obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, wprowadzając w zdecydowanej większości strefy otwarte SO, przy czym wyznaczono strefy dopuszczające lokalizację elektrowni wiatrowej i słoneczne.. Wprowadzono strefy inwestycyjne wyłącznie w obszarach ich istniejącego występowania oraz w związku z prowadzeniem danej funkcji w ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W rejonie miasta Chocz i Kwileń wprowadzono strefę zieleni i rekreacji SN.

4. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2024 poz. 1130 ze zm.)

W granicach administracyjnych gminy Chocz, występują uwarunkowania o których mowa w art. 13b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W kolejnych punktach wskazano występujące uwarunkowania oraz sposób ich uwzględnienia w planie ogólnym. Jednocześnie, przedstawiono w sposób graficzny na załączniku nr 1 do uzasadnienia, występowanie na terenie gminy uwarunkowań wraz z odniesieniem do danych przestrzennych utworzonych dla planu ogólnego.

4.1. **Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny.**

Na obszarze gminy Chocz występują następujące formy ochrony przyrody:

- Obszar Natura 2000 Puszcza Pyzdrska,
- Pomniki przyrody

Ponadto według koncepcji krajowej sieci ekologicznej ECONET-PL południowo-zachodnia część gminy znajduje się w granicach w zasięgu korytarza ekologicznego o znaczeniu krajowym. Z kolei zgodnie z mapą korytarzy ekologicznych, opracowaną przez Polską Akademię Nauk - Zakład Badania Ssaków w Białowieży w 2011 roku, północno-wschodnia część obszaru objętego opracowaniem znajduje się w granicach korytarza ekologicznego Dolina Warty, natomiast południowo-wschodni fragment gminy znajduje się w zasięgu korytarza ekologicznego Krotoszyn-Pleszew.

Zasięg przestrzenny form ochrony przyrody został wskazany na załączniku nr 1 do uzasadnienia. Każda z form została szczegółowo scharakteryzowana przez organy właściwe w zakresie ochrony środowiska.

Sposób uwzględnienia uwarunkowań w planie ogólnym:

Obszar Natura 2000 Puszcza Pyzdrska zlokalizowany jest w południowo-wschodniej części gminy, obejmuje swym zasięgiem tereny leśne. Ustalenia planu ogólnego wprowadzają na obszarze objęty wskazaną formą ochrony przyrody strefę otwartą (SO), gdzie ustalono podstawowy profil funkcjonalny strefy planistycznej, tj. teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej ze wskaźnikiem maksymalnego udziału powierzchni zabudowy i maksymalnej intensywności zabudowy na poziomie „0”, odstępując jednocześnie od ustalenia parametrów wysokości zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej. Strefa planistyczna położona w granicach występowania formy ochrony przyrody nie pozwala na realizację terenów elektrowni wiatrowej, terenów elektrowni słonecznej, terenów elektrowni geotermalnej, terenów elektrowni wodnej, terenów biogazowni, terenów zieleni urządzonej.

Korytarz ekologiczny Dolina Warty zlokalizowany jest we wschodniej część gminy oraz swoim zasięgiem obejmuje zwarte kompleksy leśne, pola uprawne oraz tereny zabudowane, natomiast południowo-wschodni fragment gminy znajduje się w zasięgu korytarza ekologicznego Krotoszyn-Pleszew, który w większości obejmuje pola uprawne, tereny zabudowane oraz lasy. W planie ogólnym zdecydowana większość tego obszaru została przeznaczona jako strefa otwarta (SO), gdzie ustalono podstawowy profil funkcjonalny strefy planistycznej, tj. teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych. Dodatkowo w wybranych strefach otwartych dopuszczono jako dodatkowo profil funkcjonalny strefy planistycznej możliwość lokalizacji elektrowni słonecznych, określając jednocześnie maksymalne parametry zabudowy wymagane przepisami ustawy.

W obszarze korytarzy ekologicznych wprowadzono strefy planistyczne związane z istniejącą zabudową oraz strefy planistyczne dla rozwoju terenów inwestycyjnych w granicach gminy. Wprowadzono następujące strefy planistyczne:

- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ);

- strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (SZ),

strefa usługowa (SU),

strefa gospodarcza (SP),

strefa produkcji rolniczej (SR),

strefa infrastrukturalna (SI).

Dla poszczególnych stref planistycznych określono szczegółowe standardy urbanistyczne, zależnie do kształtowania zabudowy w danym obszarze jednostki funkcjonalno-przestrzennej. Zakłada się uszczegółowienie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu na etapie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Pomniki przyrody na terenie gminy Chocz występują punktowo i stanowią one obiekty w postaci drzewa dębu szypułkowego. Dla występujących pomników przyrody wprowadzono następujące strefy planistyczne:

- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ);

- strefa otwarta (SO),

Zakłada się, że szczegółowa ochrona drzew pomnikowych będzie odbywać się w ramach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

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

Na podstawie map zagrożenia powodziowego, ustalono, że znaczna część obszaru w zachodniej części gminy, położona jest w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (p=1%) oraz na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (p=10%).
Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią p=1% i p=10% obowiązuje zakaz zabudowy z wyjątkiem przebudowy, nadbudowy i rozbudowy wyłącznie na cele mieszkaniowe pod warunkiem ograniczenia strat powodziowych i zachowaniem bezpieczeństwa.

Sposób uwzględnienia uwarunkowań w planie ogólnym:

W planie ogólnym gminy Chocz ograniczono w maksymalnie możliwym zakresie wprowadzenie stref planistycznych o funkcji inwestycyjnej na obszarze szczególnego obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (p=10%) ora na obszarze zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (p=1%). Dla zdecydowanej większość wprowadzono strefę otartą SO gdzie ustalono podstawy profil funkcjonalny strefy planistycznej. Wyjątkiem są strefy planistyczne 45SO, 46SO, 51SO gdzie jako profil dodatkowy wskazano na możliwość lokalizacji elektrowni wiatrowej i słonecznej (45SO, 51SO) oraz tylko elektrowni słonecznej (46SO). Strefy planistyczne o możliwościach inwestycyjnych w obszarach zagrożenia powodziowego stanowią nieznaczny odsetek stref planistycznych występujących na omawianych obszarach. Wprowadzenie tych stref jest wynikiem usankcjonowania w planie ogólnym obowiązujących ustaleń planów miejscowych oraz występującej istniejącej zabudowy. Do stref o możliwościach inwestycyjnych, zlokalizowanych na obszarach zagrożenia powodziowego zaliczamy:

- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ);

- strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (SZ),

- strefa usługowa (SU),

- strefa gospodarcza (SP),

- strefa produkcji rolniczej (SR),

- strefa infrastrukturalna (SI),

- strefa zieleni i rekreacji (SN).

Zakłada się ustalenie szczegółowych zasad zagospodarowania terenów położonych obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (p=1%) oraz na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (p=10%) w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W obszarze gminy Chocz występują wały powodzie, które zlokalizowane są na wysokości miasta Chocz. Lokalizację wałów wskazano na załączniku do uzasadnienia. Dla obszarów, gdzie są zlokalizowane wały przeciwpowodziowe ustalono strefę otwartą 1SO, 40SO oraz strefę zieleni i rekreacji 3SN, która została wprowadzone z uwagi na ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz usankcjonowanie stanu istniejącego.

4.3. **Obszary gruntów zmeliorowanych**.

Na podstawie informacji wynikających z map hydrograficznych na terenie gminy Chocz występują grunty zmeliorowane. Głównie występują w centralnej części gminy rozciągając się od miejscowości Stary Olesiec do miejscowości Nowa Kaźmierka. Punktowo grunty zmeliorowane występują również w rejonie miejscowości Brudzewek.

W planie ogólnym gminy Chocz dla gruntów zmeliorowanych określono strefy planistyczne w o możliwościach inwestycyjnych jako usankcjonowanie istniejącego zagospodarowania, usankcjonowanie ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz wprowadzono strefy inwestycyjne w związku z możliwościami rozwojowymi gminy. Znaczącą powierzchnie obszarów zmeliorowanych stanowi strefa otwarta SO.

Zakłada się ustalenie szczegółowych zasad zagospodarowania terenów położonych na gruntach zmeliorowanych w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

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

Nie występują w granicach administracyjnych miasta i gminy Chocz.

4.5. **Strefy ochronne ujęć wody.**

Na terenie gminy Chocz zlokalizowane jest ujęcie wody Chocz ustanowione decyzją Dyrektora Zarządu Zlewni Wód Polskich w Kaliszu nr PO.ZUZ.2.4100.290.2018.JG z dnia 31 października 2018 r.

Sposób uwzględnienia uwarunkowań w planie ogólnym:

Dla przedmiotowego ujęcia wody określono w planie ogólnym strefy infrastrukturalne (SI) o parametrach umożliwiających ich ewentualną rozbudowę, jako usankcjonowanie istniejącego przeznaczenia terenu oraz jego możliwości rozwojowych.

4.6. **Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych**

Nie występują w granicach administracyjnych miasta i gminy Chocz.

4.7. **Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnym.**

W granicach gminy występuje teren i obszar górniczy mający statut aktualnego.

Tab.1. Tereny górnicze na terenie gminy Chocz

L.p.	Nazwa	Lokalizacja	Kopalina	Data ważności	Decyzja (nr koncesji)	Organ
1.	Teren i obszar górniczy Piła JR	dz. nr 31/1, 31/4, obr. Piła	piaski i żwiry	31.12.2037	DSR-I.7422.48.2017	Marszałek Województwa Wielkopolskiego

Źródło: opracowanie własne na podstawie serwisu MIDAS; http://geoportal.pgi.gov.pl/midas-web/pages/index.jsf?conversationContext=2 oraz https://chocz.e-mapa.net.

Sposób uwzględnienia uwarunkowań w planie ogólnym:

Dla terenu i obszaru górniczego ustalono w planie ogólnym strefę górnictwa (SG) określając jednocześnie standardy urbanistyczne pozwalające na działalność eksploatacyjną.

4.8. **Udokumentowane złoża kopalin.**

Na terenie gminy Chocz 3 obszary udokumentowanych złóż kopalin – piasków i żwirów oraz surowców ilastych ceramiki budowlanej. W poniższej tabeli przedstawiono szczegółowe dane dotyczące złóż (Tabela 2.). Jedno z nich jest eksploatowane.

Tabela 2. Charakterystyka złóż kopalin udokumentowanych na terenie gminy Chocz

Nr złoża	Nazwa złoża	Miąższość złoża min – max [m]	Kopalina	Powierzchnia [ha]	Stan zagospodarowania
KN 19311	Kaźmierka	2,00 – 5,40	piaski i żwiry	1,9983	[E] złoże zagospodarowane
KN 18436	Piła JR	6,50 – 13,50	piaski i żwiry	4,8472	[E] złoże zagospodarowane
IB 2008	Kwileń	3,30 – 12,70	surowce ilaste ceramiki budowlanej	10,400	[Z] eksploatacja złoża zaniechana

Źródło: opracowanie własne na podstawie serwisu MIDAS; http://geoportal.pgi.gov.pl/midas-web/pages/index.jsf?conversationContext=2

Sposób uwzględnienia uwarunkowań w planie ogólnym:
Lokalizacje przestrzenną występowania złoża określono na załączniku nr 1 uzasadnienia. Z uwagi na występowanie złóż w obszarach o wysokim potencjale rozwojowym w planie ogólnym określono następujące strefy:

- strefa gospodarcza (SP),

- strefa usługowa (SU)

- strefa zieleni i rekreacji (SN)
- strefę górnictwa (SG),

- strefa otwarta (SO).

Określenie stref inwestycyjnych (SP, SU, SN) spowodowane jest predyspozycją tych terenów dla rozwoju funkcji gospodarczej. Ustanowienie stref górnictwa SG dla udokumentowanego złoża ma na celu umożliwienie jego eksploatacji i jest przeniesieniem polityki przestrzennej określonej w dokumencie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chocz. Strefa otwarta SO stanowić będzie zabezpieczenie zewidencjonowanego złoża. W przypadku wystąpienia konieczności eksploatacji złoża poza strefami górnictwa SG, zajdzie konieczność dokonania zmiany planu ogólnego.
Zakłada się ustalenie szczegółowych zasad zagospodarowania terenów położonych w obszarach udokumentowanych złóż kopalin w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

4.9. Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292 ze zm.), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej.

Na terenie gminy Chocz zlokalizowane są liczne cenne kulturowo obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków lub ujęte w gminnej ewidencji zabytków, w tym zabytki archeologiczne. Sporządzając plan ogólny gminy, uwzględniono ich występowanie i potrzebę ochrony wyznaczając strefy planistyczne i profile funkcjonalne, uwzględniając istniejące zagospodarowanie i użytkowanie terenów.
Należy tu podkreślić, że zasady postępowania z obiektami wpisanymi do rejestru zabytków regulują przepisy odrębne, a o zasadach ochrony obiektów ujętych w gminnej ewidencji

zabytków decydować będą przede wszystkim miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego lub decyzje administracyjne. Ustalenia Planu Ogólnego nie mają bezpośredniego wpływu na ochronę ww. obiektów cennych kulturowo.

4.10. **Tereny zamknięte i ich strefy ochronne**

Nie występują w granicach administracyjnych miasta i gminy Chocz.

4.11. **Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji**

Na obszarze gminy Chocz nie wskazano obszarów zdegradowanych i rewitalizacji.

4.12. **Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją**.

W granicach administracyjnych gminy Chocz nie wyznaczono obszarów cichych w aglomeracji ani obszarów cichych poza aglomeracją.

4.13. **Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne.**

Grunty leśne na terenie gminy Chocz zlokalizowane są głównie we wschodniej części gminy, stanowią zwarte kompleksy leśne. Znaczące kompleksy leśne występują również r rejonie obrębów Stara Kaźmierka, Nowa Kaźmierka i Olesiec.
Sposób uwzględnienia uwarunkowań w planie ogólnym:
Dla terenów leśnych w planie ogólnym określono głównie jako przeznaczenie planistyczne strefę otwartą (SO) w profilu podstawowym tej strefy, wyjątkiem są wyznaczone strefy gospodarcze SP w rejonie miejscowości Piła i Brudzewek, gdzie przeznaczono niewielkie fragmenty użytków leśnych pod funkcje inwestycyjne, co wynikało z konieczności zachowania i zwiększenia potencjału inwestycyjnego wyznaczonej strefy planistycznej.
Grunty rolne klasy I-III występują głównie w rejonie administracyjnych miasta Chocz i stanowią niewielki odsetek użytków rolnych na terenie gminy.
Sposób uwzględnienia uwarunkowań w planie ogólnym:

Dla terenów rolnych klasy I-III w planie ogólnym określono jako przeznaczenie planistyczne strefę otwartą (SO) w profilu podstawowym tej strefy oraz w obszarach zurbanizowanych poszczególnych miejscowości strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową (SZ), strefę usługową (SU) oraz strefę gospodarczą (SP). Przyczyną wyznaczenia stref planistycznych o funkcji inwestycyjnej jest występowanie istniejącej zabudowy w danej strefie (SJ, SZ) oraz korzystna lokalizacja terenów dla potrzeb rozwojowych gminy (SP, SU).

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

Nie występują w granicach administracyjnych miasta i gminy Chocz.

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

Nie występują w granicach administracyjnych miasta i gminy Chocz.

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

5.1. Sieci elektroenergetyczne oraz ich pasy technologiczne.

Plan ogólny umożliwia realizację wszelkich robót budowlanych związanych z lokalizacją, modernizacją, likwidacją infrastruktury technicznej, ponieważ w każdej strefie planistycznej w obligatoryjnym profilu funkcjonalnym znajduje się teren infrastruktury technicznej. Plan ogólny nie wyznacza pasów technologicznych. Przebiegają one w różnych strefach planistycznych, w tym dedykowanych zabudowie. Szczegółowe ograniczenia będą wprowadzane na etapie sporządzania planów miejscowych, bądź zmiany obowiązujących aktów planowania przestrzennego albo decyzjach o warunkach zabudowy. Zapisy tekstowe nie są możliwe do wprowadzenia z uwagi na formę dokumentu.

5.2. Sieci gazowe wraz ze strefą kontrolowaną.

Plan ogólny umożliwia realizację wszelkich robót budowlanych związanych z lokalizacją, modernizacją, likwidacją infrastruktury technicznej, ponieważ w każdej strefie planistycznej w obligatoryjnym profilu funkcjonalnym znajduje się teren infrastruktury technicznej. Plan ogólny nie wyznacza stref kontrolowanych. Przebiegają one w różnych strefach planistycznych, w tym dedykowanych zabudowie. Szczegółowe ograniczenia będą wprowadzane na etapie sporządzania planów miejscowych, bądź zmiany obowiązujących aktów planowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy. Zapisy tekstowe nie są możliwe do wprowadzenia z uwagi na formę dokumentu.

5.3. Sieci wodociągowe i kanalizacyjne.

Plan ogólny umożliwia realizację wszelkich robót budowlanych związanych z lokalizacją, modernizacją, likwidacją infrastruktury technicznej, ponieważ w każdej strefie planistycznej w obligatoryjnym profilu funkcjonalnym znajduje się teren infrastruktury technicznej.

5.4. **Droga wojewódzka nr 442.**

Przez teren gminy Chocz przebiega droga wojewódzka nr 442 mająca znaczenie ponadlokalne, łącząca miasto Września z Kaliszem. Droga stanowi główny system komunikacyjny gminy. Obecny przebieg drogi został ujęty strefą komunikacyjną (SK).

5.5. **Drogi powiatowej.**

Układ komunikacyjny gminy uzupełniony jest przez 5 dróg powiatowych o znaczeniu ponadlokalnym. Główny ruch lokalny korzysta z dróg powiatowych dla których ustalono klasy techniczne L i Z.

Tab. 3. Wykaz dróg powiatowych na terenie gminy Chocz

L.p.	Nr drogi	Klasa techniczna drogi
1.	4317P	Z
2.	4310P	Z
3.	4320P	Z
4.	4328P	Z
5.	4334P	Z

źródło: https://www.zdp-pleszew.pl/mapa

Obecne przebiegi dróg powiatowych został objęte strefą infrastrukturalną (SI).

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

Sejmik Województwa Wielkopolskiego w dniu 27 marca 2023r. podjął Uchwałę Nr LI/1000/23 w sprawie uchwalenia Audytu krajobrazowego województwa wielkopolskiego. Zgodnie z ustaleniami przedmiotowego dokumentu na terenie gminy Chocz nie występują krajobrazy priorytetowe.

Zgodnie z wynikami Audytu krajobrazowego województwa wielkopolskiego na terenie gminy Chocz nie wyznaczono krajobrazów priorytetowych. Audyt wskazuje natomiast na występowanie w granicach gminy trzech typów krajobrazu – leśnego (podtyp 3A), miejskiego (podtyp 9A) oraz wiejskiego (podtyp 6B).

7. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska

Na potrzeby opracowania planu ogólnego, w listopadzie 2025 r. sporządzone zostało opracowanie ekofizjograficzne, którego wytycznymi w dużej mierze kierowano się

wyznaczając strefy planistyczne i pozostałe gminne standardy urbanistyczne w poszczególnych strefach.

Według zaleceń opracowania ekofizjograficznego w procesie planistycznym oraz inwestycyjnym należy uwzględnić następujące ograniczenia wynikające z konieczności ochrony zasobów środowiska oraz stosować następujące działania i środki:

- przestrzeganie wyznaczonych prawem zasad ochrony przyrody i środowiska, w tym stosowanie rozwiązań służących maksymalnej eliminacji emisji zanieczyszczeń do środowiska, zarówno na etapie realizacji, jak i eksploatacji planowanego zagospodarowania,
- stosowanie rozwiązań eliminujących ryzyko wystąpienia awarii, mogącej wpłynąć negatywnie na jakikolwiek z komponentów środowiska przyrodniczego,
- spełnienie wysokich standardów architektonicznych oraz ładu przestrzennego dla istniejącej oraz nowej zabudowy i zagospodarowania, w zakresie form i materiałów oraz stanu technicznego, w celu zwiększenia walorów estetycznych krajobrazu antropogenicznego,
- ograniczenie zmian geologicznych i zmian ukształtowania terenu do niezbędnego minimum, pozwalającego na właściwe wypełnianie przewidzianych funkcji, a także przeprowadzenie rekultywacji powierzchni terenu po zakończeniu prac inwestycyjnych,
- uniemożliwienie niekontrolowanego wyrzucania odpadów poprzez zapewnienie sprawnego systemu ich usuwania, a także zabezpieczenie terenów sąsiednich przed przedostawaniem się odpadów ze źle zabezpieczonych miejsc składowania,
- ograniczenie do niezbędnego minimum powstawania barier antropogenicznych i dążenie do zachowania korytarzy migracji fauny w otoczeniu rowów melioracyjnych,
- ochronę powietrza atmosferycznego w drodze ograniczenia emisji niskiej poprzez stosowanie możliwie najczystszych źródeł ciepła,
- ochronę powietrza oraz klimatu akustycznego przed niekorzystnym oddziaływaniem ciągów komunikacyjnych m.in. poprzez nasadzenia zieleni izolacyjnej oraz stosowanie właściwych nawierzchni,
- budowę zbiorczego systemu odprowadzania ścieków oraz pełne podłączenie wszystkich budynków do systemu kanalizacji,
- podjęcie działań zmierzających do ograniczenia infiltracji do wód powierzchniowych i podziemnych zanieczyszczeń pochodzących ze spływu powierzchniowego i podziemnego,
- zachowanie wysokiego udziału powierzchni biologicznie czynnej na terenach zabudowanych oraz zastosowanie środków technicznych umożliwiających magazynowanie wody w okresach jej nadmiaru, np. budowa zbiorników retencyjnych, studni chłonnych,
- ograniczenie do minimum usuwania istniejących zadrzewień i zakrzewień,
- stosowanie zasad zapisanych w Kodeksie Dobrej Praktyki Rolniczej podczas użytkowania terenów rolniczych,
- lokalizację zadrzewień i zakrzewień śródpolnych i przydrożnych,

- uwzględnienie wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegów sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- w strefach ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych prowadzenie badań archeologicznych podczas prac ziemnych związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. Zapotrzebowanie na nową zabudowę.

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023r., poz. 2758) dla potrzeb określenia zapotrzebowania na nową zabudowę w gminie stosuje się wzór wyliczenia ZAP, który określony został w §3 ww. rozporządzenia.
Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oblicza się zgodnie ze wzorem:

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

gdzie:

- ZAP - oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,
- 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.

Dla potrzeb obliczenia ZAP wg. powyższego wzoru niezbędne było ustalenie danych wyjściowych w postaci prognozowanej liczby mieszkańców gminy, powierzchni użytkowej mieszkań w gminie oraz prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań w gminie na jednego mieszkańca. Jak wynika z przepisów rozporządzenia, dane niezbędne dla wyliczenia ZAP muszą być danymi aktualnymi, udostępnionymi przez statystykę publiczną (Główny Urząd Statystyczny).

Obliczenie wskaźnika M_{20} - prognozowana liczba mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%.

Obliczenie wskaźnika M_{20} wymaga określenia dostępnych danych statystycznych w przedmiocie prognozowanej liczby mieszkańców w przedziale 20 letnim (§3 ust. 5 rozporządzenia). Główny Urząd Statystyczny opublikował w roku 2024r. opracowanie pn. „Prognozowana ludność dla gmin na lata 2023-2060", w którym wskazano prognozowaną liczbę ludności na rok 2045 (okres 20 letni) na poziomie **3 195 osób**.
Korzystając z definicji wskaźnika M_{20} prognozą liczbę ludności należy powiększyć o wskaźnik 5%, co daje wynik **3 354,7 osób** (3 195 * 1,05 = 3 354,7).

Wobec powyższego wskaźnik **M_{20} = 3 354,7.**

Obliczenie wskaźnika PUM_0 - łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie zgodna z najnowszymi danymi.

Podobnie jak w przypadku wskaźnika M_{20}, obliczenie wskaźnika **PUM_0** wymaga określenia dostępnych danych statystycznych w przedmiocie łącznej powierzchni użytkowej mieszkań w gminie. Wymagane dane zostały opublikowane w Banku Danych Lokalnych (statystyka na rok 2024) przez Główny Urząd Statystyczny (https://bdl.stat.gov.pl/bdl/dane/teryt/tablica). Według danych statystycznych łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie wynosi **141 069 m^2.**
Wobec powyższego wskaźnik **PUM_0 = 141 069m^2**

Obliczenie wskaźnika P_{20} - prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

Sposób obliczenia wskaźnika P_{20} określony został w §3 ust. 3 rozporządzenia, który stanowi: *Prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca oblicza się zgodnie z jednym ze wzorów:*

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

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

gdzie:

- 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.

Zgodnie z danymi statystycznymi udostępnionymi przez Główny Urząd Statystyczny, wartości poszczególnych wskaźników wynoszą:

- **P_0 = 32,1 m²**
- **P_{-10} = 24,1 m²**
- **P_{-20} = brak danych statystycznych z roku 2003**

Wobec braku danych statystycznych z roku 2003 w przedmiocie powierzchni użytkowej mieszkań w gminie na jednego mieszkańca, dla potrzeb wyliczenia prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zastosowanie ma następujący wzór:

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

$$P_{20} = (3 \times 32,1) - (2x26,8) = 96,3 - 53,6 = 42,7$$

Wobec powyższego wyliczenia, wartość wskaźnika **P20 = 42,7 m².**

Mając wszystkie niezbędne dane, wartość wskaźnika ZAP przedstawia się następująco:

Wzór	Dane wyjściowe
$ZAP = M_{20} - \frac{PUM_0}{P_{20}}$	**M_{20} = 3 354,7** **PUM_0 = 141 069 m²** **P20 = 42,7 m²**

ZAP = 3 354,7– (141 069/ 42,7) = 3 354,7– 3 303,7 = 51

ZAP = 51 osób

Na podstawie powyższych obliczeń, zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wynosi **51 osób.**

Taki stan rzeczy wskazuje, że istniejący stan zabudowy minimalnie nie pokrywa zapotrzebowania gminy na nowe tereny mieszkaniowe.

Jednakże, zgodnie z §3 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023r., poz. 2758), w przypadku gdy zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową obliczone zgodnie z ust. 2 wynosi mniej niż 500 *w* gminie, *w* której liczba mieszkańców zgodnie z najnowszymi dostępnymi danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną wynosi mniej niż 5000 i nie mniej niż 2000 - dopuszcza się przyjęcie, że wynosi 500;.

Wobec powyższego, w wyniku dopuszczonego odstępstwa przyjmuje się, że ZAP wynosi:

ZAP = 500 osób

Na podstawie powyższych obliczeń, zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wynosi 500 osób.

9. Obszar uzupełnienia zabudowy

Sposób wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy określony został w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024r., poz. 729).

Stosownie do przepisów ww. rozporządzenia w celu wyznaczenia granic obszarów uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy:

„określa się zgrupowania nie mniej niż 5 budynków, w których obrys każdego z budynków w zgrupowaniu znajduje się w odległości nie większej niż 100 m od obrysu co najmniej jednego innego budynku w zgrupowaniu, przy czym uwzględnia się następujące rodzaje budynków według Klasyfikacji Środków Trwałych, o której mowa w przepisach wydanych na podstawie art. 40 ust. 2 ustawy z dnia 29 czerwca 1995 r. o statystyce publicznej (Dz. U. z 2023 r. poz. 773):

a) budynki przemysłowe o symbolu 101,

b) budynki handlowo-usługowe o symbolu 103,

c) budynki biurowe o symbolu 105,

d) budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej o symbolu 106,

e) budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe o symbolu 107,

f) pozostałe budynki niemieszkalne o symbolu 109,

g) budynki mieszkalne o symbolu 110;

(...) oraz wyznacza się obszary ograniczone krzywą poprowadzoną w odległości 50 m od obrysu budynków położonych w zgrupowaniach budynków.”

Na podstawie wskazanej przepisach rozporządzenia metodologii, wyznaczony został obszar uzupełnienia zabudowy na terenie gminy Chocz (na podstawie §1 ust. 1 pkt. 2 rozporządzenia), który stanowi powierzchnię **179,9322 ha.**

Wyznaczony obszar uzupełnienia zabudowy zaprezentowano na załączniku nr 1.

Jednocześnie, zgodnie z wytycznymi wskazanymi w rozporządzeniu, do powierzchni obszaru uzupełnienia zabudowy wyznaczoną wg. powyższej metodologii, dodaje się obszary o jednostkowej powierzchni nie większej niż 5000 m^2, ograniczone z każdej strony krzywą (na podstawie §1 ust. 1 pkt. 3 rozporządzenia). Wyznaczenie wskazanego obszaru jest niezbędne dla potrzeb oceny wartości powiększenia obszary uzupełnienia zabudowy
o dopuszczalną wartość 25% jego powierzchni.

W wyniku tego działania uzyskano łączną powierzchnię obszaru uzupełnienia zabudowy o powierzchni **453,4583 ha.**

Przepisy rozporządzenia dopuszczają rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, jednak nie więcej niż o obszar o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem:

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

gdzie:

P_p - oznacza łączną maksymalną powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1, w wyniku rozszerzenia ich granic,

P_b - oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 1-3,

P_u - oznacza łączną powierzchnię obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1.

$$\mathbf{P_p = 25\ \% * (453{,}4583 – 179{,}9322) = 68{,}3815\ ha}$$

Powierzchnia obszaru uzupełnienia zabudowy zwiększona o 25% powierzchni nie może przekroczyć wartości **248,3137 ha**, co pozwala o zwiększenie wyznaczonego obszaru uzupełnienia zabudowy o wartość **68,3815 ha.**

<u>W planie ogólnym wykorzystano rozszerzenie obszaru uzupełnienia zabudowy w całości.</u>

Pomimo wykorzystania w całości dopuszczonego rozszerzenia obszaru uzupełnienia zabudowy, w planie ogólnym dokonano redukcji wyznaczonego obszaru uzupełnienia

zabudowy na obszarach objętych ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz na obszarach, gdzie kształt geometryczny, wyznaczonego wg wskazanej metodologii obszaru uzupełnienia zabudowy, powodowałby trudności interpretacyjne na dalszych etapach inwestycyjnych. Dodatkowo zredukowano obszary uzupełnienia zabudowy na terenach dróg i komunikacji, dla których brak jest potrzeby ustanawiania omawianych obszarów. W planie ogólnym nie wyznaczono obszarów uzupełnienia zabudowy innych niż na podstawie wskazanej powyżej metodologii ich wyznaczania.

10. Obliczenie chłonności luk do zabudowy w obszarze uzupełnienia zabudowy

W celu wyliczenia chłonności luk w zabudowie powstałych w wyniku wyznaczenia obszarów uzupełnienia zabudowy, dokonano inwentaryzacji terenów niezabudowanych, które są możliwe do zabudowania w ramach potencjalnego zwiększenia obszaru uzupełnienia zabudowy, który rozszerzono do granic geometrycznych działek lub użytku gruntowego. Z bilansu chłonności luk w zabudowie wyłączono tereny zabudowane o funkcji użytkowania innej niż mieszkalna, kierując się oceną możliwości wydania decyzji administracyjnych dla realizacji zabudowy mieszkaniowej. Takie działanie było konieczne z uwagi na strukturę zabudowy i metodologię obliczeń.

Łączna powierzchnia luk w zabudowie na terenie gminy: **23,2084 ha.**

Powyższe wartości, zostały zredukowane o wskaźniki ujmujące możliwość realizacji infrastruktury drogowej i publicznej w wysokości 15% powierzchni terenów:

Łączna powierzchnia luk w zabudowie na terenie gminy uwzględniająca odliczenie powierzchni pod infrastrukturę (15%): **19,7271 ha.**

Dla obliczenia chłonności luk w zabudowie, przyjęto założenie, że przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania na terenie miasta i gminy odpowiada 1 budynkowi mieszkalnemu lub jednemu lokalowi mieszkalnemu. Taka metodologia pozwala na realne odzwierciedlenie możliwości inwestycyjnych, tym samym dla obliczeń chłonności luk w zabudowie należało przyjąć następujące wskaźniki:

PLZw - powierzchnia luk w zabudowie na terenie wiejskim uwzględniająca odliczenie powierzchni pod infrastrukturę (15%)

PD – średnia powierzchnia działki budowlanej

PUMśr - przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania wg. danych GUS za rok 2024

OSśr - przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie wg. danych GUS za rok 2024

Obliczenie ilości działek budowlanych:

ilość działek budowalnych = PLZw / PD

ilość działek budowalnych = 19,7271 ha / 0,0700 ha = 282

Obliczenie łącznej powierzchni użytkowej mieszkań:

powierzchnia użytkowa mieszkań = liczba mieszkań X PUMśr

powierzchnia użytkowa mieszkań = 282 X 101 m^2 = 28 482 m^2

Obliczenie chłonności luk w zabudowie wyrażonej w liczbie mieszkańców:

chłonność luk w zabudowie wyrażone w liczbie mieszkańców = liczba mieszkań X OSśr

chłonność luk w zabudowie wyrażone w liczbie mieszkańców = 282 X 3,15 = 371 osób

Chłonności luk w zabudowie wyrażonej w liczbie mieszkańców: **888,3 osób.**

11. Obliczenie sumy chłonności terenów niezabudowanych w strefach planistycznych

W celu obliczenia chłonności terenów niezabudowanych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, dopuszczających realizację zabudowy mieszkaniowej, dokonano analizy i wyznaczenia obszarów niezabudowanych, dla których miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego wprowadzają możliwość inwestycyjną w zakresie budownictwa mieszkaniowego.

W wyniku działań analitycznych określono powierzchnię terenów niezainwestowanych, która to stanowi obszar **7,5194 ha.**

Dla obliczenia chłonności terenów niezabudowanych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, konieczne było określenie wskaźników, pozwalających na realne wyliczenie możliwości inwestycyjnych, w tym celu określono i przyjęto do wyliczeń następujące wskaźniki:

POWnz - powierzchnię terenów niezainwestowanych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod funkcję mieszkaniową,

PD – średnia powierzchnia działki budowlanej dopuszczona do realizacji w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego,

PUMśr - przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania wg. danych GUS za rok 2024,

OSśr - przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie wg. danych GUS za rok 2024.

OBLICZENIE CHŁONNOŚCI TERENÓW NIEZAINWESTOWANYCH W MIEJSCOWYCH PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO:

- Obliczenie ilości działek budowlanych możliwych do wydzielenia.

Obliczenie ilości działek budowlanych możliwych do wydzielenia nastąpiło wg. wzoru:

Ilość działek = POWnz / PD

Ilość działek = 7,5194 ha / 0,0700 ha = 107

- Obliczenie chłonności terenów niezainwestowanych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Dla obliczenia chłonności terenów objętych planami zagospodarowania przestrzennego, przyjęto założenie, że przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania na terenie gminy odpowiada 1 budynkowi mieszkalnemu lub jednemu lokalowi mieszkalnemu. Taka metodologia pozwala na realne odzwierciedlenie możliwości inwestycyjnych w planach miejscowych oraz oparta jest na aktualnych danych statystycznych.

Obliczenie chłonności terenu wyrażone w ujęciu powierzchniowym:

chłonność wg. powierzchni = liczba działek X PUMśr

chłonność wg. powierzchni = 107 X 101 = 10 807 m^2 = 1,0807 ha

Chłonność terenu wyrażona w ujęciu powierzchniowym wynosi **1,0807 ha.**

Powyższa wartość stanowi łączną powierzchnię użytkową mieszkań możliwych do realizacji na podstawie założeń planów miejscowych.

Obliczenie chłonności terenu wyrażone w liczbie mieszkańców:

Zgodnie z przyjętą powyżej metodologią, że powierzchnia użytkowa 1 mieszkania na terenie gminy odpowiada 1 budynkowi mieszkalnemu lub jednemu lokalowi mieszkalnemu, przyjmując wg. powyższych wyliczeń wartość 107 budynków/lokali możliwych do realizacji, przyjęto następujący wzór do wyliczenia chłonności wyrażonej w liczbie mieszkańców:

liczba mieszkańców = liczba mieszkań X OSśr

liczba mieszkańców = 107 X 3,15 = 337,05 osób

Wobec powyższych założeń, chłonność terenów zabudowy mieszkaniowej w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wyrażona w liczbie mieszkańców wynosi : **337,05 osób.**

12. Podsumowanie bilansu chłonności terenów oraz zapotrzebowania na nową zabudowę w planie ogólnym

Poniżej zaprezentowane podsumowanie bilansu chłonności terenów oraz zapotrzebowania na nową zabudowę w planie ogólnym.

Tab. 4. Podsumowanie bilansu chłonności terenów oraz zapotrzebowania na nową zabudowę w planie ogólnym

Zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie	500 osób
Chłonność terenów zabudowy mieszkaniowej w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	337,05 osób
Chłonność luk w zabudowie powstałych w wyniku wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy	888,3 osób

Różnica pomiędzy zapotrzebowaniem na nową zabudowę a chłonnością terenów umożliwiających realizację zabudowy mieszkaniowej wynosi:

różnica : - 725,35 osób

Jak wynika z przeprowadzonych działań analitycznych, zapotrzebowanie gminy Chocz na nową zabudowę mieszkaniową jest niższe niż istniejąca chłonność obszarów pozwalających na wprowadzenie budownictwa mieszkaniowego.

Wobec powyższego, nie ma możliwości wprowadzenia stref planistycznych dla realizacji zabudowy mieszkaniowej poza wyznaczonymi obszarami uzupełnienia zabudowy oraz poza obszarami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

13. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych oraz przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym

Zgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Infrastruktury Technicznej w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 poz. 2758), w planie ogólnym można wyznaczyć łącznie 13 stref planistycznych, dla których przepisy rozporządzenia wskazują na obligatoryjny i w zależności od potrzeb dodatkowy profil funkcjonalny strefy planistycznej.

Przepisy rozporządzenia wskazują również na obowiązek zachowania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na określonych strefach planistycznych.

Poniżej, zaprezentowane zostały dopuszczone do uwzględnienia w planie ogólnym strefy planistyczne, wraz z profilem funkcjonalnym strefy planistycznej.

Lp.	Symbol literowy	Nazwa strefy planistycznej	Profil funkcjonalny strefy planistycznej		Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
			podstawowy	dodatkowy	
1	SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren handlu wielkopowierzchniowego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
2	SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
3	SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
4	SU	strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
5	SH	strefa handlu wielkopowierzchniowego	teren handlu wielkopowierzchniowego, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
6	SP	strefa gospodarcza	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	20
7	SR	strefa produkcji rolniczej	teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni wodnej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
8	SI	strefa infrastrukturalna	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	20

9	SN	strefa zieleni i rekreacji	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	50
10	SC	strefa cmentarzy	teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
11	SG	strefa górnictwa	teren górnictwa i wydobycia, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren produkcji, teren usług handlu, teren usług rzemieślniczych, teren usług gastronomii, teren usług biurowych i administracji, teren usług nauki, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-
12	SO	strefa otwarta	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni geotermalnej, teren elektrowni wodnej, teren biogazowni, teren zieleni urządzonej	-
13	SK	strefa komunikacyjna	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	teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	-

Na obszarze gminy Chocz wyznaczono 12 stref planistycznych. Nie wyznaczony jedynie strefy handlu wielkopowierzchniowego z uwagi brak uwarunkowań dla lokalizacji tej funkcji przeznaczenia. Wyznaczając strefy poszczególne strefy planistyczne, kierowano się podstawowymi kryteriami:

- wyznaczenie stref planistycznych dla terenów objętych ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, nadając im odpowiednią klasyfikację i standardy urbanistyczne zgodne z ich przeznaczeniem,

- wyznaczenie strefy planistycznej dla zabudowy mieszkaniowej w wyznaczonych obszarach uzupełnienia zabudowy, nadając jej odpowiednią kwalifikację i standardy urbanistyczne,
- wyznaczenie strefy planistycznej dla zabudowy, nadając jej odpowiednią kwalifikację, na zasadach usankcjonowania stanu istniejącego
- wyznaczenie stref planistycznych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy zagrodowej w gospodarstwie rolnym w sposób racjonalny w oparciu o występowanie zabudowy istniejącej,

Celem wyznaczenia stref planistycznych jest zapewnienie spójnego i zrównoważonego rozwoju przestrzennego gminy, ochrona wartości przyrodniczych i krajobrazowych oraz ograniczenie ryzyka związanego z niekontrolowaną zabudową, realizowana poprzez:
- zachowanie istniejących oraz tworzenie warunków dla rozwoju nowych terenów zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej, przy jednoczesnym preferowaniu intensyfikacji i uzupełniania zabudowy na terenach już zagospodarowanych, w szczególności posiadających dostęp do infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
- utrzymanie oraz rozwój terenów przeznaczonych pod działalność produkcyjną i usługową, realizowane w oparciu o zasady racjonalnego gospodarowania przestrzenią i zrównoważonego rozwoju lokalnej gospodarki; lokalizacja tych funkcji uwzględnia istniejącą i planowaną infrastrukturę techniczną oraz komunikacyjną, a także konieczność ograniczania konfliktów przestrzennych z zabudową mieszkaniową i obszarami o wysokich wartościach przyrodniczych,
- ochronę terenów zieleni o wykształconej strukturze przyrodniczej, obejmującą obszary objęte formami ochrony przyrody, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, grunty zmeliorowane, tereny i obszary górnicze, udokumentowane złoża kopalin, zabytki objęte ochroną prawną lub ujęte w ewidencjach zabytków, a także grunty rolne klas I–III oraz grunty leśne,
- uwzględnienie i wykorzystanie istniejącego układu komunikacyjnego gminy, w szczególności transportu drogowego, obejmującego m.in. drogę wojewódzką, w celu zapewnienia sprawnej i spójnej obsługi komunikacyjnej obszaru.

Wprowadzenie w planie ogólnym gminy Chocz ustaleń dotyczących maksymalnych wskaźników wysokości zabudowy, udziału powierzchni zabudowy, udziału intensywności zabudowy oraz udziału minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej wynika z potrzeby zachowania ładu przestrzennego oraz ochrony lokalnych walorów krajobrazowych. Gmina Chocz charakteryzuje się dominacją zabudowy o niskiej intensywności, rozproszonej strukturze osadniczej oraz znacznym udziałem terenów otwartych, rolnych i zieleni, co uzasadnia konieczność precyzyjnego kształtowania parametrów nowej zabudowy.

Zróżnicowanie wskaźników urbanistycznych w poszczególnych strefach planistycznych umożliwia dostosowanie skali i formy zabudowy do istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy, w szczególności do charakteru miasta Chocz oraz pozostałych sołectw. Ustalenie minimalnych wskaźników powierzchni biologicznie czynnej ma na celu ograniczenie nadmiernego uszczelniania terenu, poprawę retencji wód opadowych oraz zachowanie korzystnych warunków mikroklimatycznych, co ma szczególne znaczenie w obszarach intensywniejszego zagospodarowania.

Przyjęte regulacje sprzyjają ochronie ciągłości procesów biologicznych oraz utrzymaniu powiązań przyrodniczych na obszarze gminy. Ustalenia planu ogólnego umożliwiają harmonijne integrowanie rozwoju zabudowy z występującymi uwarunkowaniami społeczno-gospodarczymi, tworząc podstawy dla zrównoważonego rozwoju przestrzennego gminy Chocz.

Określone w planie ogólnym profile funkcjonalne oraz przypisane im parametry urbanistyczne wyznaczają jedynie ogólne, dopuszczalne granice zagospodarowania terenu, co wynika z istoty samego dokumentu planu ogólnego.

Ostateczne przeznaczenie terenu, zgodne z funkcjami dopuszczonymi w danej strefie, jak również szczegółowe parametry zabudowy, mieszczące się w ramach ustaleń panu ogólnego, będą ustalane na dalszym etapie procesu planistycznego, tj. w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w drodze decyzji o warunkach zabudowy, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

13.1. **Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną;**

Na terenie gminy Chocz wyznaczono strefy zabudowy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, wyłącznie na zasadzie zachowania stanu istniejącego. Nadając jej odpowiednie standardy urbanistyczne.

Główną przyczyną wyznaczenia strefy planistycznej są obszary istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

W planie ogólnym nie wprowadzono nowych stref planistycznych strefy zabudowy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną.

Obręb ewidencyjny	Główna przyczyna wyznaczenia strefy planistycznej
Brudzewek	Usankcjonowanie stanu istniejącego występowania zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
Józefów	Nie wyznaczono strefy.
Kuźnia	Nie wyznaczono strefy.
Chocz	Usankcjonowanie stanu istniejącego występowania zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
Niniew	Nie wyznaczono strefy.
Nowa Kaźmierka	Nie wyznaczono strefy.
Nowolipsk	Nie wyznaczono strefy.
Olesiec	Nie wyznaczono strefy.
Piła	Nie wyznaczono strefy.
Stara Kaźmierka	Nie wyznaczono strefy.

13.2. **Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną**

W planie ogólnym wyznaczono strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Nadając im odpowiednie standardy urbanistyczne. Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną zostały wyznaczone w obszarach istniejącej zabudowy o funkcji mieszkaniowej, w obszar uzupełnia zabudowy oraz w obszarach gdzie zabudowa taka została przewidziana do realizacji zgodnie z ustaleniami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Określone ustalenia gminnych standardów urbanistycznych są kontynuacją polityki przestrzennej gminy, zapisanej w dotychczasowych dokumentach planistycznych i jednocześnie stanowią kontynuację tendencji rozwojowych w zakresie form zabudowy i zagospodarowania terenu. Główną przyczyną wyznaczenia strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną jest usankcjonowanie stanu istniejącego, uzupełnienie zabudowy w ramach wyznaczonego obszaru uzupełnienia zabudowy oraz przeniesienie na ustalenia planu ogólnego zapisów obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Obręb ewidencyjny	Główna przyczyna wyznaczenia strefy planistycznej
Brudzewek	Usankcjonowanie stanu istniejącego występowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Wyznaczenie strefy planistycznej w ramach uzupełnienia terenów położonych w obszarze uzupełnienia zabudowy.
Józefów	Usankcjonowanie stanu istniejącego występowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Wyznaczenie strefy planistycznej w ramach uzupełnienia terenów położonych w obszarze uzupełnienia zabudowy.
Kuźnia	Usankcjonowanie stanu istniejącego występowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Wyznaczenie strefy planistycznej w ramach uzupełnienia terenów położonych w obszarze uzupełnienia zabudowy.
Chocz	Usankcjonowanie stanu istniejącego występowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Wyznaczenie strefy planistycznej w związku z przeznaczeniem terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Wyznaczenie strefy planistycznej w ramach uzupełnienia terenów położonych w obszarze uzupełnienia zabudowy.
Niniew	Usankcjonowanie stanu istniejącego występowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Wyznaczenie strefy planistycznej w ramach uzupełnienia terenów położonych w obszarze uzupełnienia zabudowy.
Nowa Kaźmierka	Usankcjonowanie stanu istniejącego występowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Wyznaczenie strefy planistycznej w ramach uzupełnienia terenów położonych w obszarze uzupełnienia zabudowy.
Nowolipsk	Usankcjonowanie stanu istniejącego występowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Wyznaczenie strefy planistycznej w ramach uzupełnienia terenów położonych w obszarze uzupełnienia zabudowy.
Olesiec	Usankcjonowanie stanu istniejącego występowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Wyznaczenie strefy planistycznej w związku z przeznaczeniem terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Wyznaczenie strefy planistycznej

	w ramach uzupełnienia terenów położonych w obszarze uzupełnienia zabudowy.
Piła	Usankcjonowanie stanu istniejącego występowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Wyznaczenie strefy planistycznej w związku z przeznaczeniem terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Wyznaczenie strefy planistycznej w ramach uzupełnienia terenów położonych w obszarze uzupełnienia zabudowy.
Stara Kaźmierka	Usankcjonowanie stanu istniejącego występowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Wyznaczenie strefy planistycznej w ramach uzupełnienia terenów położonych w obszarze uzupełnienia zabudowy.

13.3. **Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową**

Strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową zostały wyznaczone na obszarach z istniejącą zabudową o tej funkcji, oraz na obszarach, gdzie zabudowa taka została przewidziana do realizacji zgodnie z ustaleniami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Główną przyczyną wyznaczenia strefy jest usankcjonowanie stanu istniejącego, uzupełnienie zabudowy w ramach wyznaczonego obszaru uzupełnienia zabudowy oraz przeniesienie na ustalenia planu ogólnego zapisów obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Obręb ewidencyjny	Główna przyczyna wyznaczenia strefy planistycznej
Brudzewek	Usankcjonowanie stanu istniejącego występowania zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych. Wyznaczenie strefy planistycznej w ramach uzupełnienia terenów położonych w obszarze uzupełnienia zabudowy.
Józefów	Usankcjonowanie stanu istniejącego występowania zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych. Wyznaczenie strefy planistycznej w ramach uzupełnienia terenów położonych w obszarze uzupełnienia zabudowy.
Kuźnia	Usankcjonowanie stanu istniejącego występowania zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych. Wyznaczenie strefy planistycznej w ramach uzupełnienia terenów położonych w obszarze uzupełnienia zabudowy.

Chocz	Usankcjonowanie stanu istniejącego występowania zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych. Wyznaczenie strefy planistycznej w ramach uzupełnienia terenów położonych w obszarze uzupełnienia zabudowy.
Niniew	Usankcjonowanie stanu istniejącego występowania zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych. Wyznaczenie strefy planistycznej w ramach uzupełnienia terenów położonych w obszarze uzupełnienia zabudowy.
Nowa Kaźmierka	Usankcjonowanie stanu istniejącego występowania zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych. Wyznaczenie strefy planistycznej w ramach uzupełnienia terenów położonych w obszarze uzupełnienia zabudowy.
Nowolipsk	Usankcjonowanie stanu istniejącego występowania zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych. Wyznaczenie strefy planistycznej w ramach uzupełnienia terenów położonych w obszarze uzupełnienia zabudowy.
Olesiec	Usankcjonowanie stanu istniejącego występowania zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych. Wyznaczenie strefy planistycznej w ramach uzupełnienia terenów położonych w obszarze uzupełnienia zabudowy.
Piła	Usankcjonowanie stanu istniejącego występowania zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych. Wyznaczenie strefy planistycznej w ramach uzupełnienia terenów położonych w obszarze uzupełnienia zabudowy.
Stara Kaźmierka	Usankcjonowanie stanu istniejącego występowania zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych. Wyznaczenie strefy planistycznej w ramach uzupełnienia terenów położonych w obszarze uzupełnienia zabudowy.

13.4. **Strefa usługowa**

Strefy usługowe zostały wyznaczone na obszarach z istniejącą zabudową o tej funkcji, oraz na obszarach, gdzie zabudowa taka została przewidziana do realizacji zgodnie z ustaleniami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Główną przyczyną wyznaczenia strefy jest usankcjonowanie stanu istniejącego oraz wyznaczenie strefy planistycznej z uwagi na możliwości i potrzeby rozwojowe gminy dostępność komunikacyjną.

Obręb ewidencyjny	Główna przyczyna wyznaczenia strefy planistycznej
Brudzewek	Usankcjonowanie stanu istniejącego występowania zabudowy usługowej. Wyznaczenie strefy planistycznej z uwagi na możliwości rozwojowe i dostępność komunikacyjną.
Józefów	Usankcjonowanie stanu istniejącego występowania zabudowy usługowej. Wyznaczenie strefy planistycznej z uwagi na możliwości rozwojowe i dostępność komunikacyjną.
Kuźnia	Nie wyznaczono strefy.
Chocz	Usankcjonowanie stanu istniejącego występowania zabudowy usługowej. Wyznaczenie strefy planistycznej w związku z przeznaczeniem terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Wyznaczenie strefy planistycznej z uwagi na możliwości rozwojowe i dostępność komunikacyjną.
Niniew	Usankcjonowanie stanu istniejącego występowania zabudowy usługowej. Wyznaczenie strefy planistycznej z uwagi na możliwości rozwojowe i dostępność komunikacyjną.
Nowa Kaźmierka	Usankcjonowanie stanu istniejącego występowania zabudowy usługowej. Wyznaczenie strefy planistycznej z uwagi na możliwości rozwojowe i dostępność komunikacyjną.
Nowolipsk	Usankcjonowanie stanu istniejącego występowania zabudowy usługowej. Wyznaczenie strefy planistycznej z uwagi na możliwości rozwojowe i dostępność komunikacyjną.
Olesiec	Usankcjonowanie stanu istniejącego występowania zabudowy usługowej. Wyznaczenie strefy planistycznej w związku z przeznaczeniem terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Wyznaczenie strefy planistycznej z uwagi na możliwości rozwojowe i dostępność komunikacyjną.
Piła	Usankcjonowanie stanu istniejącego występowania zabudowy usługowej. Wyznaczenie strefy planistycznej w związku z przeznaczeniem terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Wyznaczenie strefy planistycznej z uwagi na możliwości rozwojowe i dostępność komunikacyjną.
Stara Kaźmierka	Usankcjonowanie stanu istniejącego występowania zabudowy usługowej. Wyznaczenie strefy planistycznej z uwagi na możliwości rozwojowe i dostępność komunikacyjną.

13.5. **Strefa handlu wielkopowierzchniowego**

Nie wyznaczono strefy handlu wielkopowierzchniowego na terenie gminy Chocz.

13.6. **Strefa gospodarcza**

Strefy gospodarcze zostały wyznaczone na obszarach z istniejącą zabudową o tej funkcji, oraz na obszarach, gdzie zabudowa taka została przewidziana do realizacji zgodnie z ustaleniami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.
Główną przyczyną wyznaczenia strefy jest usankcjonowanie stanu istniejącego, wyznaczenie strefy planistycznej w związku z przeznaczeniem terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz wyznaczenie strefy planistycznej z uwagi na możliwości i potrzeby rozwojowe gminy i dostępność komunikacyjną.

Obręb ewidencyjny	Główna przyczyna wyznaczenia strefy planistycznej
Brudzewek	Usankcjonowanie stanu istniejącego występowania zabudowy związanej z aktywizacją gospodarczą. Wyznaczenie strefy planistycznej z uwagi na możliwości rozwojowe i dostępność komunikacyjną.
Józefów	Nie wyznaczono strefy.
Kuźnia	Nie wyznaczono strefy.
Chocz	Usankcjonowanie stanu istniejącego występowania zabudowy związanej z aktywizacją gospodarczą. Wyznaczenie strefy planistycznej w związku z przeznaczeniem terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Wyznaczenie strefy planistycznej z uwagi na możliwości rozwojowe i dostępność komunikacyjną.
Niniew	Nie wyznaczono strefy.
Nowa Kaźmierka	Usankcjonowanie stanu istniejącego występowania zabudowy związanej z aktywizacją gospodarczą. Wyznaczenie strefy planistycznej w związku z przeznaczeniem terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Wyznaczenie strefy planistycznej z uwagi na możliwości rozwojowe i dostępność komunikacyjną.
Nowolipsk	Nie wyznaczono strefy.
Olesiec	Usankcjonowanie stanu istniejącego występowania zabudowy związanej z aktywizacją gospodarczą. Wyznaczenie strefy

	planistycznej w związku z przeznaczeniem terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Wyznaczenie strefy planistycznej z uwagi na możliwości rozwojowe i dostępność komunikacyjną.
Piła	Usankcjonowanie stanu istniejącego występowania zabudowy związanej z aktywizacją gospodarczą. Wyznaczenie strefy planistycznej w związku z przeznaczeniem terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Wyznaczenie strefy planistycznej z uwagi na możliwości rozwojowe i dostępność komunikacyjną.
Stara Kaźmierka	Nie wyznaczono strefy.

13.7. **Strefa produkcji rolniczej**

Strefy produkcji rolniczej zostały wyznaczone na obszarach z istniejącą zabudową o tej funkcji, oraz w sąsiedztwie strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową, na zasadzie kontynuacji działalności rolniczej na terenach.

Główną przyczyną wyznaczenia strefy jest usankcjonowanie stanu istniejącego oraz wyznaczenie strefy planistycznej dla obsługi rolnictwa w ramach wyznaczonych stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową.

13.8. **Strefa infrastrukturalna**

Strefy infrastrukturalne zostały wyznaczone na obszarach komunikacji drogowej oraz obszarach wykorzystywanych pod lokalizację terenów infrastruktury. Strefą infrastruktury objęto również wszystkie tereny dróg powiatowych oraz gminnych, które uznano za istotne dla lokalnego systemu komunikacyjnego. Dodatkowo, do strefy infrastrukturalnej włączony istniejące maszty telefonii komórkowej, nadając danym strefą odpowiednie parametry wysokości zabudowy.

Główną przyczyną wyznaczenia strefy jest wskazanie obszarów istniejących obiektów infrastruktury technicznej znaczącej w skali gminy (bez obiektów liniowych), wyznaczenie obszarów pod planowane obiekty infrastruktury technicznej dla potrzeb rozwojowych gminy.

13.9. **Strefa zieleni i rekreacji**

Strefy zieleni i rekreacji obejmujące inwestycje dedykowane głównie usługom publicznym tj. sportu i rekreacji, kultury i rozrywki (place zabaw, boiska sportowe, świetlice wiejskie, domy kultury.

Główną przyczyną wyznaczenia strefy jest wskazanie obszarów istniejących terenów sportu i rekreacji, wyznaczenie obszarów pod planowane obiekty dla potrzeb rozwojowych gminy oraz usankcjonowanie ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

13.10. **Strefa cmentarzy**

Strefa ta obejmuje tereny istniejących cmentarzy, co stanowi jednocześnie przyczynę ich wyznaczenia.

13.11. **Strefa górnictwa**

Strefą górnictwa objęto istniejące tereny i obszary górnicze.

Główną przyczyną wyznaczenia strefy jest występowania złóż kopalin oraz terenów górniczych, wyznaczenie terenów górnictwa stanowiących kontynuację polityki przestrzennej wskazanej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

13.12. **Strefa otwarta**

Strefy otwarte zostały wyznaczone na obszarach zwartych kompleksów leśnych, terenów związanych z rolnictwem, wyznaczono również strefy dedykowane elektrowniom słonecznym oraz strefy gdzie dopuszczono lokalizację elektrowni wiatrowych (45SO, 47SO), w tym strefę z istniejącą lokalizacją elektrowni wiatrowej (48SO).

Dla obszaru Natura 2000 Puszcza Pyzdrska PLH300060 ustalono strefy otwarte (49SO, 50SO), gdzie ustalono wskaźniki maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy i maksymalnego udziału powierzchni zabudowy czynnej na poziomie „0”.

Główną przyczyną wyznaczenia strefy jest określenie obszarów niezainwestowanych, nieobjętych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego i obszarami uzupełniania zabudowy. Przyczyną wprowadzenia strefach otwartych możliwości lokalizacji elektrowni wiatrowych i słonecznych jest uwzględnienie wniosków złożonych do planu ogólnego oraz usankcjonowanie istniejącej elektrowni wiatrowej.

Dla obszaru

13.13. **Strefa komunikacyjna**

Strefa komunikacji została przeznaczona dla ponadlokalnego układu komunikacyjnego w ciągu drogi wojewódzkiej, co stanowi jednocześnie przyczynę jej wyznaczenia.

14. Wyznaczenie obszaru zabudowy śródmiejskiej.

W obszarze miasta Chocz nie wyznacza się obszaru zabudowy śródmiejskiej.

15. Część graficzna uzasadnienia.

Załącznik nr 1 – Uwarunkowania rozwoju przestrzennego.
Załącznik nr 2 – Dane przestrzenne wytworzone dla planu ogólnego gminy Chocz.

PLAN OGÓLNY GMINY CHOCZ

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY CHOCZ

UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO

SKALA 1:15 000

0 500 1 000 m

ZAŁĄCZNIK NR 1

N

NOWA KAZMIERKA
NINIEW
STARA KAZMIERKA
JÓZEFÓW
KWILEN
MIASTO CHOCZ
OLESIEC
NOWOLIPSK
PIŁA
KUŹNIA
BRUDZEWEK

OZNACZENIA:

granica gminy

granica obrębu ewidencyjnego

FORMY OCHRONY PRZYRODY

Obszar Specjalnej Ochrony NATURA2000 "Puszcza Pyzdrska"

korytarze ekologiczne

pomniki przyrody

TERENY GÓRNICZE I OBSZARY GÓRNICZE ORAZ UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN

udokumentowane założa surowców naturalnych

obszary i tereny górnicze

OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ

obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi p=10% (raz na 10 lat)

obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi p=1% (raz na 100 lat)

obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi p=0,2% (raz na 500 lat)

wały przeciwpowodziowe

GRUNTY ROLNE STANOWIĄCE UŻYTKI ROLNE KLAS I-III ORAZ GRUNTY LEŚNE

grunty rolne klasy III

tereny użytków leśnych

ZABYTKI OBJĘTE FORMAMI OCHRONY ORAZ DOBRA KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

historyczny układ urbanistyczny miasta Chocz

zewidencjonowane stanowiska rcheologiczne ujęte w gminnej ewidencji zabytków

obiekty objęte ochroną konserwatorską ujęte w rejestrze zabytków

GRUNTY ZMELIOROWANE

obszary gruntów zmeliorowanych

UKŁAD KOMUNIKACYJNY

droga wojewódzka nr 422

drogi powiatowe

PLAN OGÓLNY GMINY CHOCZ

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY CHOCZ

DANE PRZESTRZENNE WYTWORZONE DLA PLANU OGÓLNEGO GMINY CHOCZ

SKALA 1:15 000

0 500 1 000 m

ZAŁĄCZNIK NR 2

N

OZNACZENIA:

- granica gminy
- granica obrębu ewidencyjnego
- obszar uzupełnienia zabudowy

STREFY PLANISTYCZNE

- SW - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną
- SJ - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną
- SZ - strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową
- SP - strefa gospodarcza
- SU - strefa usługowa
- SR - strefa produkcji rolniczej
- SG - strefa górnictwa
- SN - strefa zieleni i rekreacji
- SC - strefa cmentarzy
- SK - strefa komunikacyjna
- SI - strefa infrastrukturalna
- SO - strefa otwarta