



Uzasadnienie do planu ogólnego gminy Chociwel



*Jednostka projektowa:
Usługi Projektowe Anna Sokołowska
Ul. Chobolańska 29/1, 71-023 Szczecin*

Chociwel, grudzień 2025 r.



Spis treści

1.1. Przedmiot opracowania	5
1.2. Ogólna charakterystyka gminy Chociwel.	6
2. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY UWZGLĘDNIONE W USTALENIACH PLANU OGÓLNEGO (ZGODNIE Z ART. 13B UOPIZP).....	7
2.1. Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego (art. 13b pkt 1 uopizp).....	7
2.2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa (art. 13 b pkt 2 uopizp)	7
3. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO ZNAJDUJĄCE SIĘ NA OBSZARZE GMINY (ART. 13 B PKT 3 UOPIZP) WRAZ ZE SPOSOBEM UWZGLĘDNIENIA W PLANIE OGÓLNYM.....	10
3. 1. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny.....	10
3.2. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału	16
3.3. Obszary gruntów zmeliorowanych	17
3.4. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy	17
3.5. Strefy ochronne ujęć wody.....	17
3.6. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych.....	17
3.7. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi.....	18
3.8. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.....	18
3.9. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej.....	18
3.10. 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 2022 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951, 1688 i 1904), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej.....	19
3.11. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne.....	28
3.12. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne.....	28
3.13. Obszary ograniczonego użytkowania.....	28
3.14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji	28
3.15. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji.....	29
3.16. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją	30



3.17. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne	30
3.18. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej	31
3.19. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego	32
4. ROZMIESZCZENIE ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, TRANSPORTOWEJ I TECHNICZNEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAMI W ZAGOSPODAROWANIU	32
4.1. Infrastruktura społeczna	32
4.2. Infrastruktura transportowa	34
4.3. Infrastruktura techniczna	35
5. REKOMENDACJE I WNIOSKI ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ KRAJOBRAZY PRIORYTETOWE	41
6. OPRACOWANIE EKOFIZJOGRAFICZNE W ZAKRESIE WYMAGAŃ, O KTÓRYCH MOWA W ART. 72 UST. 1–3 USTAWY Z DNIA 27 KWIETNIA 2001 R. – PRAWO OCHRONY ŚRODOWISKA	44
7. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ ORAZ CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH	44
7.1. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową	44
7.2. Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca	46
7.3. Chłonności terenów niezabudowanych w planach miejscowych i obszarze uzupełnienia zabudowy	47
8. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARÓW UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY	53
9. OBSZARY ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ	54
10. PRZYCZYNY USTALENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH	54
11. STREFY PLANISTYCZNE WRAZ Z PARAMETRAMI	57
11.1. Strefa SW – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	57
11.2. Strefa SJ – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	58
11.3. Strefa SZ – strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	63
11.4. STREFA SU – STREFA USŁUGOWA	65
11.5. Strefa SH – strefa handlu wielkopowierzchniowego	66
11.6. Strefa SP – strefa gospodarcza	66
11.7. Strefa SR – strefa produkcji rolniczej	67
11.8. Strefa SI – strefa infrastruktury technicznej	67
11.9. Strefa SN – strefa zieleni i rekreacji	68
11.10. Strefa SC – strefa cmentarzy	73
11.11. Strefa SO – strefa otwarta	74



11.12. Strefa SK – strefa komunikacyjna	75
12. ŹRÓDŁA DANYCH.....	76



1. WSTĘP

1.1. Przedmiot opracowania

Przedmiotem opracowania jest Plan Ogólny Gminy Chociwel, opracowany zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) oraz inicjującą Uchwałą nr X/65/2024 Rady Miejskiej w Chociwlu w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy Chociwel z dnia 28 listopada 2024 r.

Plan ogólny jest dokumentem planistycznym, sporządzonym dla całej gminy Chociwel w jej granicach administracyjnych. Jest aktem prawa, aktem planowania przestrzennego i stanowi podstawę do ustalania parametrów zabudowy w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, w miejscowych planach rewitalizacji, zintegrowanych planach inwestycyjnych oraz jest podstawą prawną do wydawania decyzji o warunkach zabudowy.

Plan ogólny Gminy Chociwel powinien być uchwalony najpóźniej do 1 lipca 2026 r. i zastąpi wówczas Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chociwel, które wygaśnie po 30 czerwca 2026 r.

Plan ogólny jest dokumentem planistycznym, w którym określono kierunki rozwoju gminy przy uwzględnieniu lokalnych uwarunkowań, ograniczeń wynikających z chronionych form ochrony przyrody, wniosków złożonych do planu oraz potrzeb gminy.

Podstawą do sporządzenia planu ogólnego jest zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową, która jest ściśle powiązana z prognozą ludności na okres przyszłych 20 lat. Dane są pozyskiwane z GUS i nie podlegają modyfikacji.

Obszar gminy podzielono na 12 stref planistycznych:

- 1) SW - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,
- 2) SJ - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną,
- 3) SZ - strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową,
- 4) SU - strefa usługowa,
- 5) SH - strefa handlu wielkopowierzchniowego,
- 6) SP - strefa gospodarcza,
- 7) SR - strefa produkcji rolniczej,
- 8) SI - strefa infrastrukturalna,
- 9) SN - strefa zieleni i rekreacji,
- 10) SC - strefa cmentarzy,
- 11) SO – strefa otwarta,
- 12) SK - strefa komunikacyjna.



Załącznik do Rozporządzenia MRiT z dn. 22.11.2024 r. określa szczegółowo dla stref planistycznych dwa profile: podstawowy i dodatkowy, które zawierają różnorodne funkcje dopuszczone w danej strefie. Dla każdej strefy obowiązkowo przypisany jest profil podstawowy, który nie może być modyfikowany niezależnie od tego, czy wymienione w profilu funkcje występują czy nie, natomiast profil dodatkowy to profil, który może występować lub nie, może być modyfikowany, zawiera pakiet różnorodnych funkcji, z których można dobrać odpowiednie dla wybranej strefy, w zależności od potrzeb.

Dla stref SW, SJ, SZ, SU, SH, SP, SR obowiązkowo ustala się parametry dla zabudowy, w tym: wartość maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy. Ustawa ustala także minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na terenach, które nie są objęte planami miejscowymi.

Dla obszarów gminy Chociwel nie objętych planami miejscowymi ustalono minimalną wartość powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ww. Załącznikiem, a na terenach, gdzie obowiązują plany miejscowe przyjęto wartość określoną w tych planach (wartości określone w planach miejscowych są wyższe niż określone w ww. Rozporządzeniu).

W pozostałych strefach SI, SN, SC, SO i SK nie ma obowiązku ustalania ww. parametrów zabudowy, jednakże w niektórych strefach je ustalono, stosownie do lokalizacji.

Zgodnie z art. 13e ust. 1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym gminne standardy urbanistyczne mogą obejmować gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej (szkoły podstawowe oraz obszary zieleni publicznej). Nie jest to warunek obligatoryjny, w związku z czym odstąpiono od ich określenia.

W planie ogólnym gminy Chociwel wyznaczono obszar uzupełnienia zabudowy, zgodnie z art. Art. 13d uopizp. Sposób wyznaczania obszaru nie jest dowolny, jest ściśle określony wzorami matematycznymi i nie pozostawia żadnej dowolności, tym samym ogranicza możliwości wskazywania większych obszarów pod zabudowę.

1.2. Ogólna charakterystyka gminy Chociwel.

Gmina Chociwel to gmina wiejsko – miejska, zajmująca powierzchnię ok. 160,8 km², położona jest w powiecie stargardzkim, w województwie zachodniopomorskim.

Gmina graniczy z gminami: Maszewo, Dobra Nowogardzka i Węgorzyno leżącymi w powiecie goleniowskim i łobeskim oraz gminami Ińsko, Dobrzany, Marianowo i Stara Dąbrowa, leżącymi w powiecie stargardzkim.



Siedzibą organów gminy jest miasto Chociwel. Gmina podzielona jest na 11 sołectw: Bród, Długie, Kamienny Most, Kania, Karkowo, Lisowo, Lublino, Oświno, Starzyce, Wieleń Pomorski.

Obszar gminy prawie całkowicie objęty jest Obszarem Natura 2000 Ostoja Ińska (kod obszaru: PLB320008), częściowo w granicach Ińskiego Parku Krajobrazowego (Rozporządzenie nr 14/2005 Wojewody Zachodniopomorskiego z 27.07.2005 r.) wraz z otuliną wokół parku.

Teren gminy zamieszkuje obecnie 5433 mieszkańców (dane GUS z 09.2025).

2. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY UWZGLĘDNIONE W USTALENIACH PLANU OGÓLNEGO (ZGODNIE Z ART. 13B UOPIZP)

2.1. Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego (art. 13b pkt 1 uopizp)

„Strategia rozwoju społeczno – gospodarczego gminy Chociwel na lata 2019 – 2028”, uchwalona została Uchwałą nr XIII/76/19 Rady Miejskiej w Chociwlu dnia 18.12.2019 r. Generalnie w strategii nie występuje model funkcjonalno-przestrzenny, jednakże wskazuje uwzględnienie obecnych uwarunkowań wynikających ze stanu zagospodarowania określonego w planach miejscowych, stanu zainwestowania, stanu środowiska przyrodniczego, które posiada duży potencjał dla rozwoju turystyki i przedsiębiorczości, a także mieszkalnictwa. Gmina Chociwel jest gminą charakteryzująca się wieloma walorami przyrodniczymi, w tym obszarami objętymi formami przyrody oraz dostępem do zbiorników wodnych, ma możliwość zagospodarowania ich brzegów celem utworzenia infrastruktury rekreacyjnej.

W ustaleniach planu ogólnego uwzględniono walory przyrodnicze gminy oraz wskazania do rozwoju turystyki, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z ochrony środowiska.

2.2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa (art. 13 b pkt 2 uopizp)

Ustalenia planu ogólnego gminy Chociwel są spójne z ustaleniami obowiązującego Planu zagospodarowania przestrzennego województwa zachodniopomorskiego (Uchwała Nr XVII/214/20 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 24 czerwca 2020 r. w sprawie uchwalenia Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Zachodniopomorskiego).



Plan województwa określa kształtowanie i podtrzymywanie ładu przestrzennego, stanowi podstawę zagospodarowania przestrzennego i obejmuje m. in.:

- *logikę przestrzenną, wyrażającą się w racjonalnym rozmieszczeniu elementów struktury zagospodarowania przestrzennego,*
- *przestrzenną czytelność struktury,*
- *zachowanie walorów środowiska przestrzeni i środowiska kulturowego,*
- *dostosowanie struktur zagospodarowania do przyjętych społecznie wzorców zachowań,*
- *eliminację przestrzeni kryminogennych,*
- *optymalne relacje pomiędzy centrum a obszarami peryferyjnymi,*
- *pozytywny wyraz estetyczno-krajobrazowy.*

Celem kształtowania ładu przestrzennego jest optymalizacja jakości życia i efektywności ekonomicznej struktur przestrzennych, zmniejszanie dysfunkcji, ograniczanie konfliktów przestrzennych i przeciwdziałanie degradacji środowiska przyrodniczego.

Plan województwa określa m. in. obszar działania wskazując lokalizację lub preferowany zasięg konkretnych działań. W zakresie planowania przestrzennego wskazuje w gminie Chociwel ochronę walorów obszarów kulturowo-krajobrazowych, w tym zachowanie ich charakterystycznych cech kulturowych i krajobrazowych w drodze łącznego stosowania przepisów dotyczących ochrony zabytków, krajobrazu i środowiska przyrodniczego oraz poprzez:

- ochronę historycznego układu siatki ulic, przestrzeni publicznych, linii zabudowy, gabarytów i formy obiektów budowlanych
- odpowiednie utrzymanie, zagospodarowanie, oznakowanie i wyeksponowanie obiektów historycznych
- ochronę otoczenia zabytków w celu właściwego wyeksponowania obiektu
- uszanowanie lokalnych tradycji budowlanych, w zakresie używanych materiałów, technik i tradycji budowlanych, podczas remontów; renowacji, adaptacji, rozbudowy itp.
- kształtowanie nowej zabudowy w nawiązaniu do lokalnej tradycji budowlanej
- poprzedzanie lokalizacji obiektów wielkokubaturowych i dominant wysokościowych analizami wpływu tych inwestycji na krajobraz, w celu minimalizacji negatywnego oddziaływania
- ujednolicenie i dostosowanie elementów małej architektury, płotów, ogrodzeń, nawierzchni ciągów pieszych do lokalnej tradycji budowlanej
- porządkowanie, utrzymywanie i uzupełnianie zespołów zieleni, ochronę obsadzeń alejowych wzdłuż ciągów komunikacyjnych oraz uzupełnianie ich brakujących fragmentów



-
- zastosowanie zieleni izolacyjnej wzdłuż ciągów komunikacyjnych – zwłaszcza głównych wjazdów do miejscowości, w przypadku lokalizacji obiektów związanych z funkcją produkcyjną, magazynową itp.
 - ochronę sylwet miejscowości
 - odpowiednie ogrodzenie, uporządkowanie i oznakowanie cmentarzy
 - w obrębie obszarów występowania reliktywów osadnictwa pradziejowego zachowanie układu topograficznego, ograniczenie niekontrolowanego rozprzestrzeniania się dzikiej zieleni, odpowiednie oznakowanie, okresowe monitorowanie stanu
 - ograniczenie zabudowy brzegów jezior i zbiorników wodnych poza miejscowościami oraz zapewnienie publicznego dostępu do ich brzegów
 - przywrócenie miejscowościom związków z wodą: rewitalizacja nabrzeży oraz kształtowanie nowej zabudowy nadwodnej
 - ochronę i utrzymanie historycznych elementów technicznej infrastruktury wodnej.

W planie województwa w gminie Chociwel wyznaczono Obszar Kulturowo–Krajobrazowy OKK 1, obejmujący fragment zachodni gminy Chociwel (OKK1 „Autostrada”), mający na celu ochronę ekspozycji liniowych elementów dziedzictwa kulturowego, dzieła techniki drogowej – niedokończona betonowa autostrada z dwuprzęsłowymi wiaduktami, budowana w latach 30. i 40. XX w., która miała połączyć Berlin i Królewiec oraz wyznaczający obszar utrzymania rolniczego charakteru krajobrazu, ochronę punktów widokowych i miejsc ekspozycji, odpowiednie utrzymanie zieleni, ochronę sylwet miejscowości, odpowiednie utrzymanie zieleni przy wjazdach do miejscowości, przeciwdziałanie suburbanizacji.

Obszary kulturowo-krajobrazowe są zintegrowaną formą ochrony dziedzictwa kulturowego wraz z ochroną wartościowych walorów krajobrazu – zarówno naturalnego, jak i antropogenicznego. Zapisy dotyczące ochrony tych obszarów zawarte są m.in. w Wojewódzkim programie opieki nad zabytkami na lata 2013-2017 i na lata 2017-2020 dla Województwa Zachodniopomorskiego.

Sposób uwzględnienia w POG

Wyznaczone strefy planistyczne w planie ogólnym są spójne z wytycznymi planu województwa, natomiast uszczegółowienie zapisów dla obszarów nastąpi w planach miejscowych. Plan ogólny jest zbyt ogólnym dokumentem, dlatego też nie jest możliwe uszczegółowienie niektórych zagadnień.

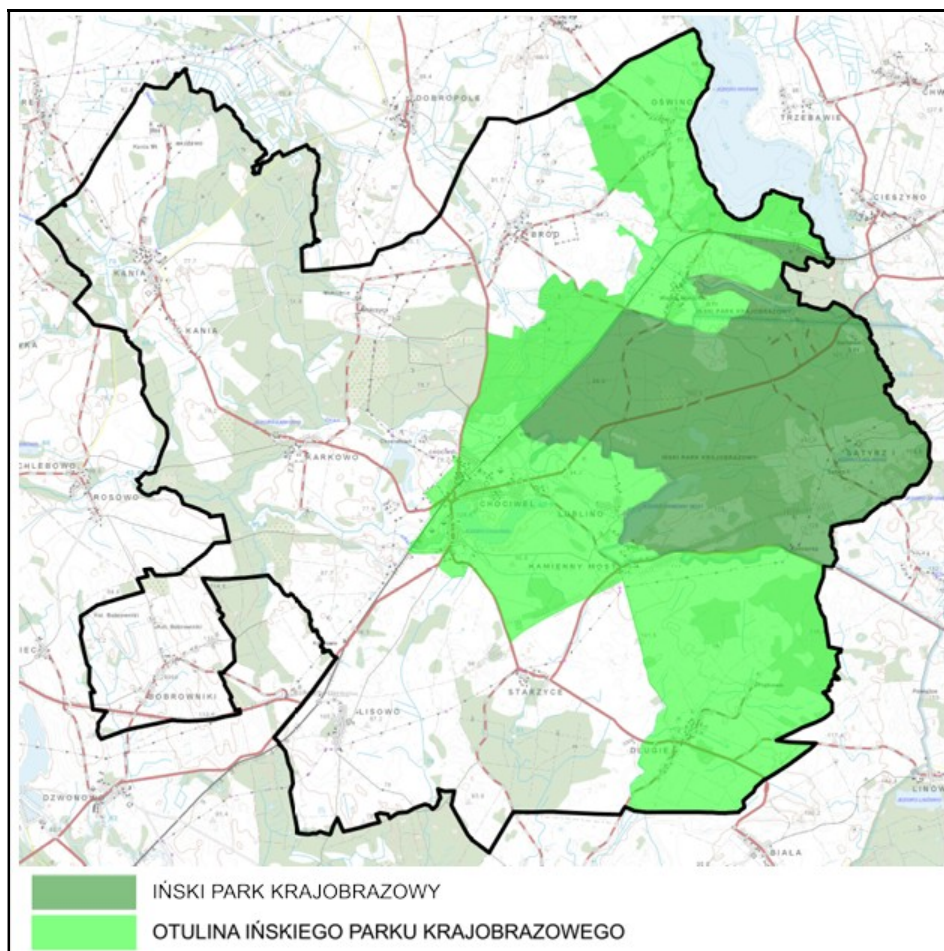


3. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO ZNAJDUJĄCE SIĘ NA OBSZARZE GMINY (ART. 13 B PKT 3 UOPIZP) WRAZ ZE SPOSOBEM UWZGLĘDNIENIA W PLANIE OGÓLNYM

3. 1. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny

W granicach administracyjnych gminy Chociwel znajdują się formy ochrony przyrody:

- **Iński Park Krajobrazowy wraz z otuliną**, który zgodnie z rozporządzeniem nr 14/2005 Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 27 lipca 2005 r. zajmuje obszar o całkowitej powierzchni 17 763 ha, z czego 2 584 ha leży w granicach Gminy Chociwel. Głównym celem ochrony Parku jest zachowanie, popularyzacja i upowszechnianie jego wartości przyrodniczych, historycznych i kulturowych oraz walorów krajobrazowych w warunkach zrównoważonego rozwoju. Wokół Parku rozciąga się otulina zajmująca obszar 26 240 ha, z czego 4 332 ha mieści się w Gminie Chociwel.

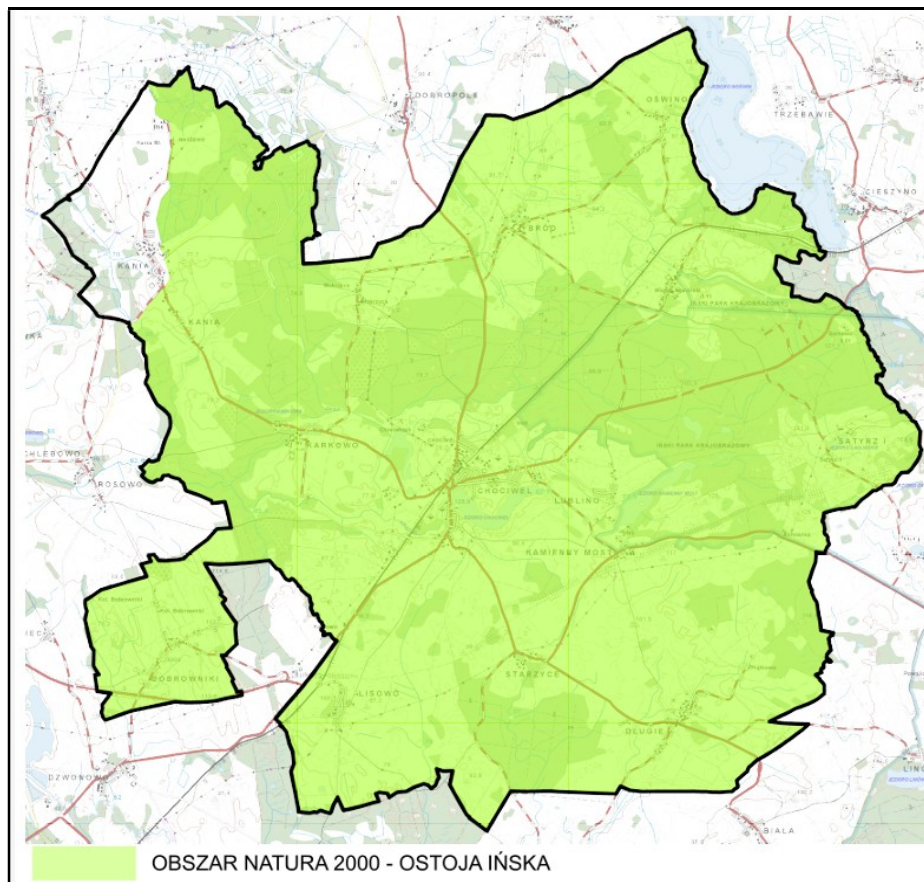


Opracowanie własne, źródło: Waloryzacja przyrodnicza woj. zachodniopomorskiego, 2010

- **Obszar Natura 2000 Ostoja Ińska** (kod obszaru: PLB320008) o całkowitej powierzchni 87710,94 ha, z czego ok 15 471 ha leży w granicach Gminy Chociwel.



Głównym celem ochrony jest czynna ochrona ekosystemów na jego terenie i zachowanie różnorodności biologicznej siedlisk przyrodniczych.

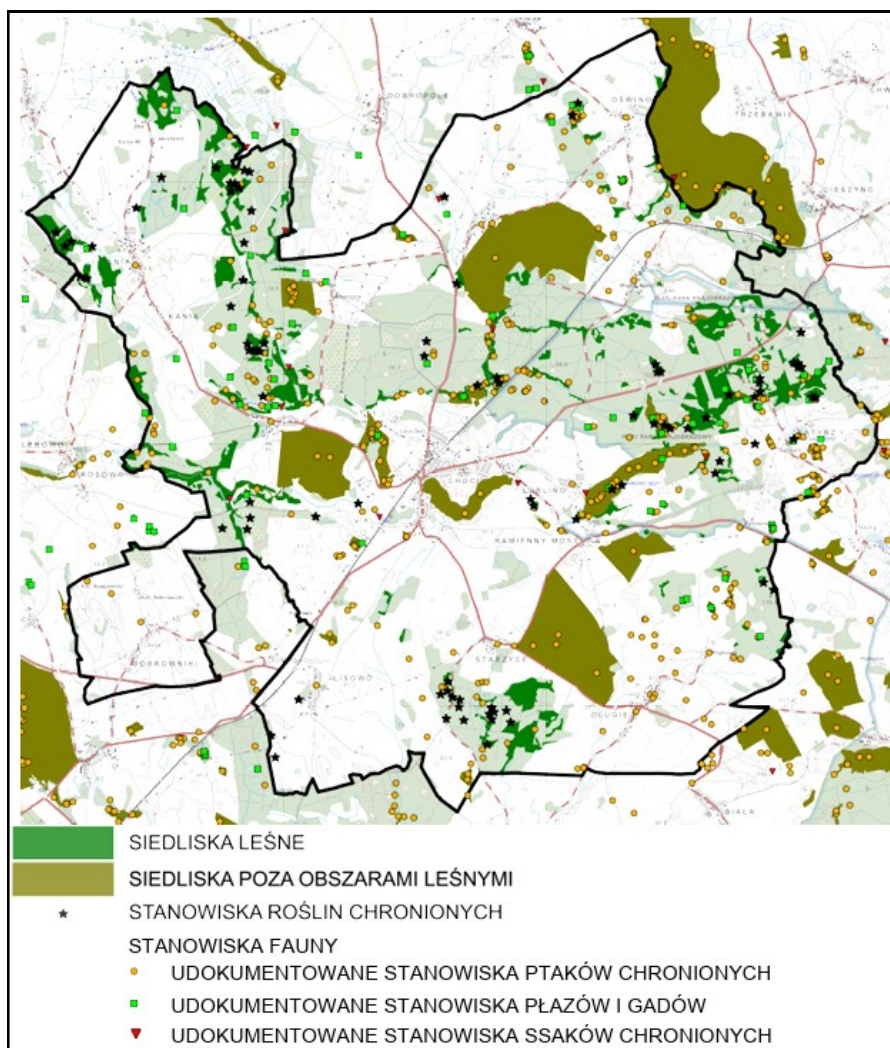


Opracowanie własne, źródło: Waloryzacja przyrodnicza woj. zachodniopomorskiego, 2010

- Stanowiska chronionych zwierząt i roślin

Lasy Gminy Chociwel zarządzane są przez nadleśnictwo Dobrzany. Na jego terenie występują różne typy siedliskowe lasów, borów i ols. Zgodnie z planem ochrony Ińskiego Parku Krajobrazowego, jednym z celów ochronnych Parku jest ochrona flory Parku i otuliny, gdzie znajduje się 89 gatunków roślin naczyniowych zagrożonych, w tym 12 gatunków zagrożonych w skali kraju.

W gminie Chociwel występują co najmniej 2 gatunki bezkręgowców oraz 7 gatunków kręgowców ujętych w Europejskiej Czerwonej Liście Zwierząt, a także 11 gatunków bezkręgowców i 13 gatunków kręgowców z Polskiej Czerwonej Listy Zwierząt. Zgodnie z waloryzacją przyrodniczą na obszarze woj. zachodniopomorskiego występują 3 gatunki kręgowców, 23 ryb, 13 gatunków płazów, 7 gadów, 82 gatunki ptaków oraz 15 gatunków ssaków. Najcenniejsze obszary pod względem fauny to brzegi jeziora Woświn, łąki i nieużytki w okolicach Wielenia, łąki i pola koło Kani oraz łąki i nieużytki w pobliżu miejscowości Bród.



Opracowanie własne, źródło: Waloryzacja przyrodnicza woj. zachodniopomorskiego, inf. RDOŚ

- Pomniki Przyrody

- Dąb szypułkowy - *Quercus robur* o nazwie „Wedel, rosnący na działce ewidencyjnej nr 203/1 w Karkowie ustanowiony Uchwałą Nr XXI/167/12 Rady Miejskiej w Chociwlu z dnia 21 grudnia 2012 r. w sprawie ustanowienia pomnika przyrody;
- Dąb szypułkowy - *Quercus robur* o nazwie „Franciszek”, rosnący w miejscowości Sątysz Pierwszy w obrębie ewidencyjnym nr 12 na działce nr 3/7 N, ustanowiony uchwałą nr VII/43/19 Rady Miejskiej w Chociwlu z dnia 4 czerwca 2019 r. w sprawie ustanowienia pomnika przyrody;
- Sosna zwyczajna - *Pinus sylvestris*, znajdująca się w obrębie ewidencyjnym nr 005 (Kamienny Most) na działce nr 125/4 ustanowiony Uchwałą Nr XV/101/2020 Rady Miejskiej w Chociwlu z dnia 13 marca 2020 r. w sprawie ustanowienia pomnika przyrody na terenie Gminy Chociwel



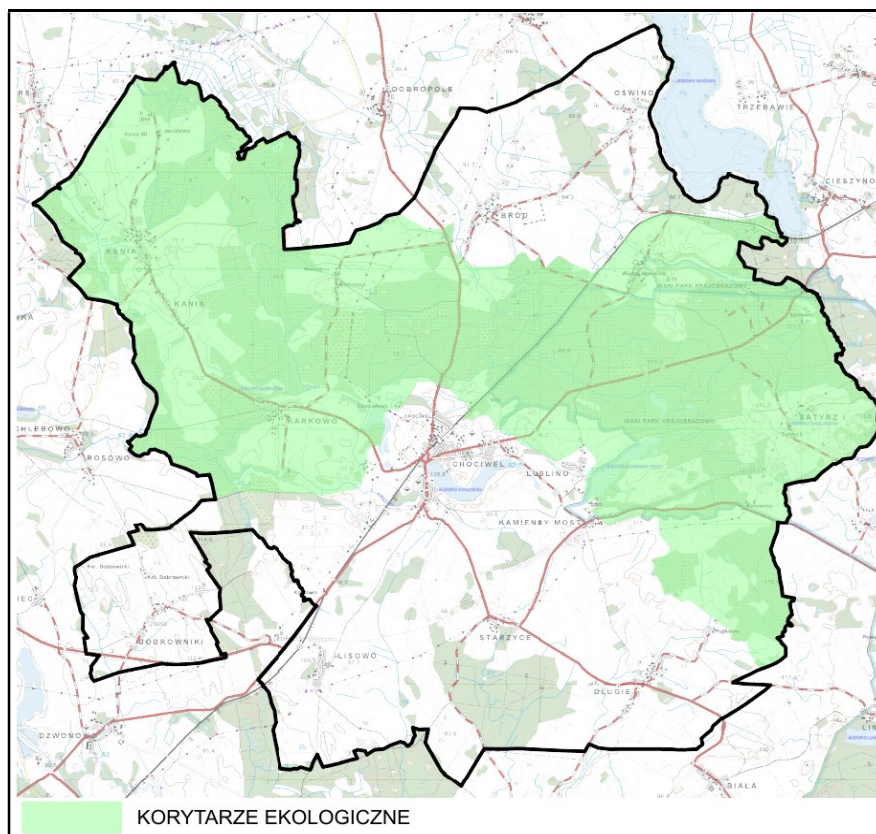
Do pomników przyrody zaliczyć należy także zabytkowe drzewa i zespoły przyrodniczo-krajobrazowe. Szczególnie ciekawe okazy można spotkać w parku w Kamiennym Moście, gdzie rosną dęby zwane halabardnikami, z których jeden ma obwód 5,7 m oraz potężne buki, a także pojedynczy okaz sosny w leśnictwie w Kamiennym Moście.

- Korytarz Ekologiczny

Przez Gminę Chociwel w osi wschód-zachód przebiega **korytarz ekologiczny KPn-26C** łączący Puszcę Goleniowską z Puszcą Drawską. Położony jest on na terenie głównego kompleksu leśnego znajdującego się w Gminie. Korytarz ekologiczny umożliwia migrację roślin, zwierząt lub grzybów. Przepisy prawne dotyczące korytarzy ekologicznych odnoszą się jedynie do:

- obszarów chronionego krajobrazu, które mogą zostać wyznaczone dla terenów pełniących funkcję korytarzy ekologicznych,
- utrzymania korytarzy ekologicznych łączących obszary Natura 2000 jako jednej z propozycji działań ochronnych wymienionych w Ustawie z dnia 16 kwietnia 2016 r. o ochronie przyrody, mających na celu utrzymanie lub odtworzenie właściwego stanu ochrony przedmiotów ochrony obszaru Natura 2000.

Poza wyżej wymienionymi przepisami nie istnieje w Polsce akt prawny obejmujący korytarze ekologiczne ochroną prawną.



Opracowanie własne, źródło: Waloryzacja przyrodnicza woj. zachodniopomorskiego, 2010



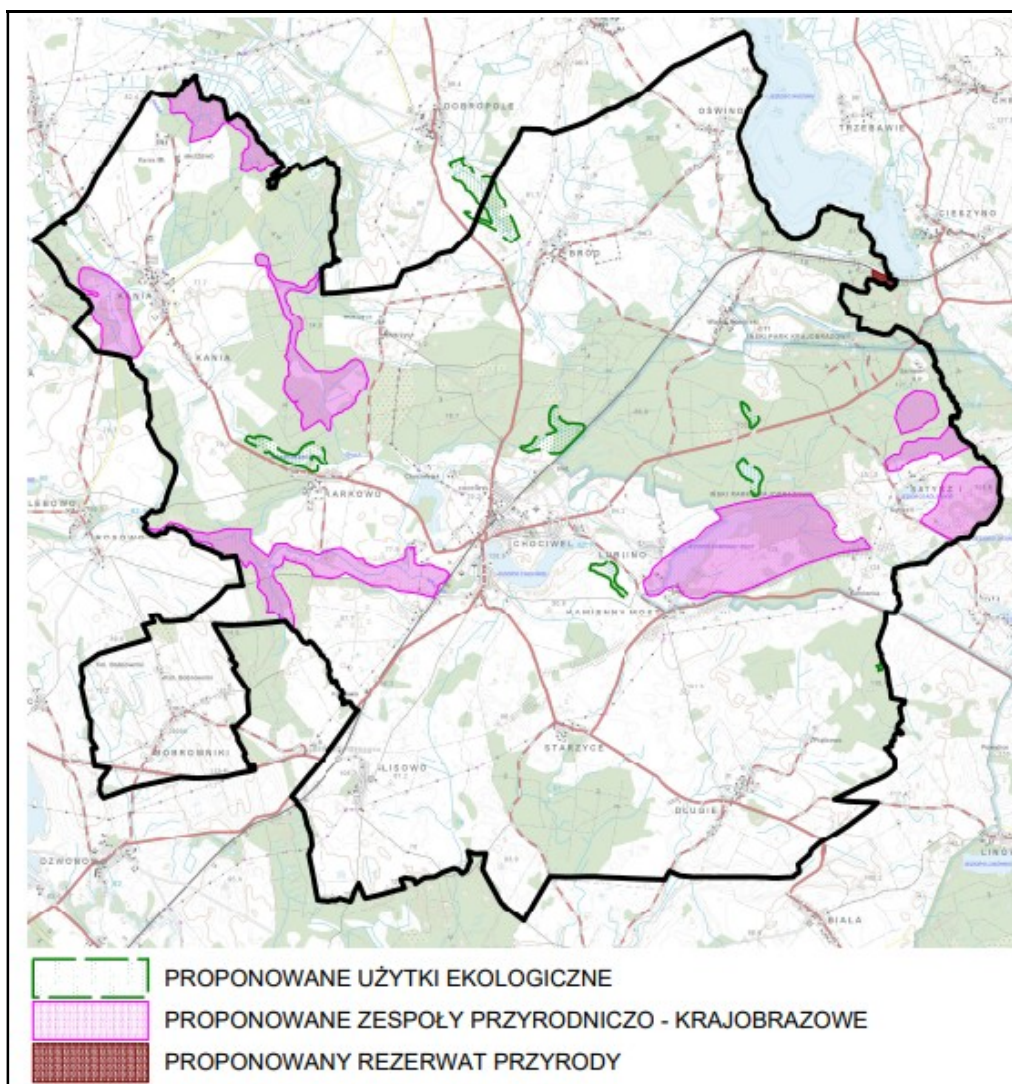
Na terenie gminy Chociwel znajdują się wyznaczone w „Waloryzacji przyrodniczej Województwa Zachodniopomorskiego” obszary wskazane do ochrony jako potencjalne formy ochrony przyrody:

Potencjalne Zespoły Przyrodniczo-Krajobrazowe

I.p.	Nazwa	Cel ochrony	Stan zachowania walorów przyrodniczych
1	KANIA	zachowanie kompleksu torfowisk ze stanowiskami rzadkich i chronionych gatunków roślin ginącymi zbiorowiskami i gatunkami roślin	dobry
2	ŁĄKI NAD OKRĄ	zachowanie krajobrazu łąk śródleśnych, ochrona leśnych torfowisk oraz zabezpieczenie łąk jako żerowisk	dobry
3	SARNOWO	zachowanie walorów przyrodniczych torfowiska śródleśnego z ginącymi zbiorowiskami i gatunkami roślin	dobry
4	BAGNO GRZĘDA	zachowanie walorów przyrodniczych torfowiska śródleśnego z ginącymi zbiorowiskami i gatunkami roślin	dobry
5	KAMIENNY MOST	zachowanie walorów niezwykle urozmaiconego krajobrazowo terenu morenowego z malowniczym, zarastającym jeziorem	dobry
6	DOLINA KRĄPIELI	zachowanie walorów przyrodniczych i krajobrazowych doliny Krąpieli o naturalnym charakterze, ze zróżnicowaną i typową dla młodoglacjalnych dolin roślinnością	dobry

Proponowane użytki ekologiczne

I.p.	Nazwa	Cel ochrony	Stan zachowania walorów przyrodniczych
1	WIELEŃSKIE TORFOWISKO	zachowanie walorów przyrodniczych torfowiska śródleśnego z ginącymi zbiorowiskami i gatunkami roślin	dobry
2	ŻURAWIOWE JEZIORKO	zachowanie walorów przyrodniczych i krajobrazowych jeziora ze stanowiskami chronionych gatunków roślin	dobry
3	KANAŁ BRÓD	zachowanie walorów przyrodniczych i krajobrazowych rozległego kompleksu olsów bagiennych i przyległych zadrzewień, odłogów i zarośli	dobry
4	JEZIORO KARKOWO	zachowanie walorów przyrodniczych i krajobrazowych rozległego kompleksu olsów, łożowisk i szuwarów otaczających śródleśne jezioro	dobry
5	STARZYC MAŁY	zachowanie walorów przyrodniczych i krajobrazowych śródpolnego jeziorka z bogatą roślinnością	dobry
6	KOCIOŁEK	zachowanie walorów przyrodniczych torfowiska śródleśnego z ginącymi zbiorowiskami i gatunkami roślin	dobry
7	REMIZOWE BAGNO	<i>nieokreślony w waloryzacji-określony tylko na mapie</i>	<i>brak danych</i>



Opracowanie własne, źródło: Waloryzacja przyrodnicza woj. zachodniopomorskiego, 2010

Głównym ciekim wodnym przepływającym przez teren Gminy jest rzeka Krapiel, która wpada do Iny, a ta do Odry. Największym zbiornikiem wodnym, do którego Gmina ma dostęp, jest jezioro Woświn położone przy jej północnych granicach. W granicach Gminy znajdują się także jeziora Starzyc, Kamienny Most oraz Karkowo, położone w rynnach rzeki Krapiel oraz mniejsze zbiorniki.

Sposób uwzględnienia w POG

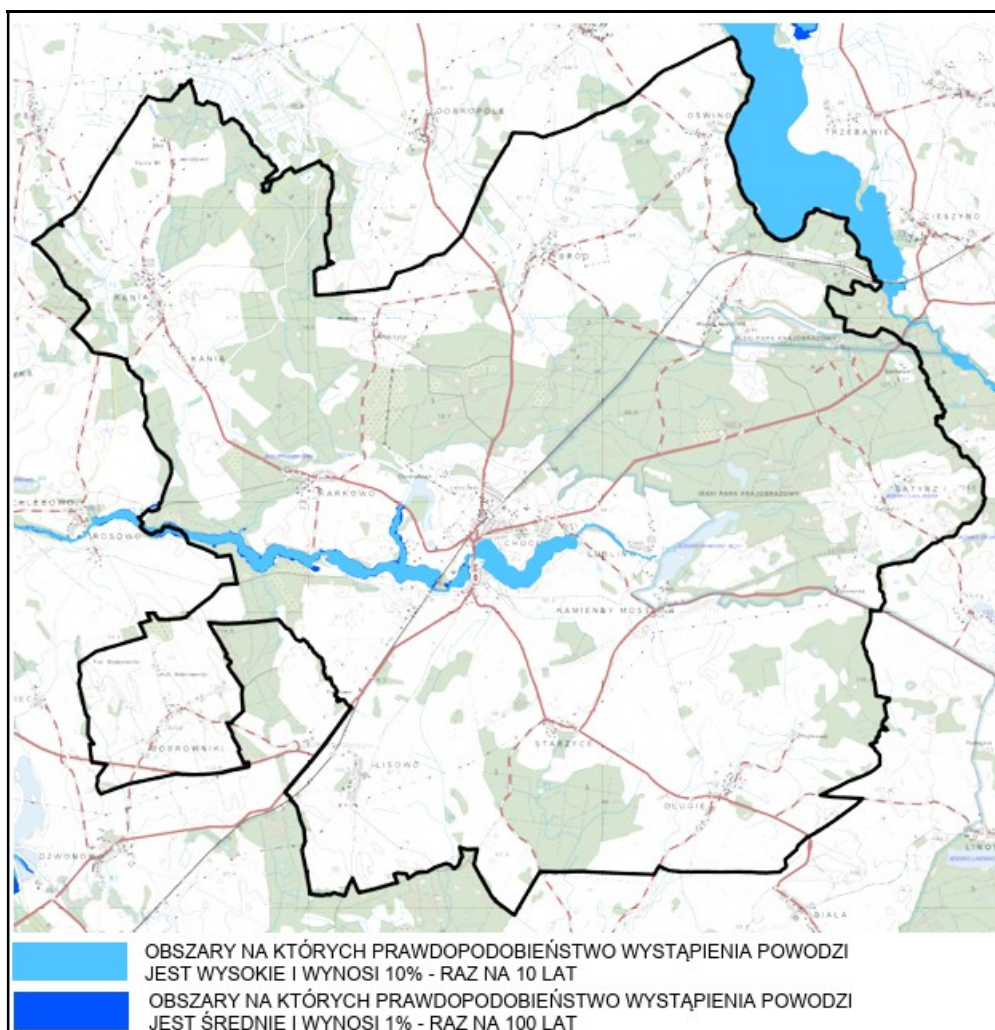
Istniejące formy ochrony przyrody oraz proponowane do objęcia ochroną objęto strefami otwartymi SO. W granicach obszarów chronionych występują ponadto odrębne strefy planistyczne odzwierciedlające stan zainwestowania lub tereny nowoprojektowane. W strefach SO dopuszczono lokalizację elektrowni słonecznych, które uzyskały warunki zabudowy lub pozytywne decyzje środowiskowe.



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

Wały przeciwpowodziowe oraz pasy wzdłuż wałów nie występują.

W zachodniej części gminy, wzdłuż rzeki Krąpiel i południowego odcinka rzeki Okra znajdują się obszary szczególnego zagrożenia powodzią. Obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% - raz na 10 lat oraz obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% - raz na 100 lat.



Opracowanie własne, źródło: Wody Polskie

Sposób uwzględnienia w POG

Obszary szczególnego zagrożenia powodzią objęto strefami otwartymi SO. W profilu dodatkowym dopuszczono wyłącznie teren zieleni urządzonej. Ze stref otwartych wyeliminowano obszary uzupełnienia zabudowy. Nie ustalono parametrów dla stref otwartych SO, ponieważ strefa otwarta obejmuje teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren



lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej, tym samym są to tereny otwarte chronione przed zabudową.

3.3. Obszary gruntów zmeliorowanych

Obszar gminy posiada dobrze rozwiniętą sieć hydrograficzną, umożliwiającą prawidłową regulację stosunków wodnych.

Na terenie gminy występują następujące urządzenia melioracyjne: jeziora: Starzyc o powierzchni 59,2 ha, Kamienny Most o powierzchni 58,1 ha, Sadlińskie o powierzchni 7,6 ha, Woświn (nie wchodzi w obszar gminy), Karkowo położone w rynnie rzeki Krapiel oraz mniejsze zbiorniki, rzeki: Krapiel, Okra, Dołżnica, kanały i rowy melioracyjne.

Powierzchnia gruntów ornych zmeliorowanych to około 1936 ha (dane z 2005 r.), powierzchnia zmeliorowanych użytków zielonych to ok. 821 ha (dane z 2005 r.)

Sposób uwzględnienia w POG

Tereny rolnicze w tym wyposażone w systemy melioracyjne objęte zostały strefami otwartymi SO. Na części obszarów, w bezpośrednim sąsiedztwie miejscowości/sołectw wprowadzono strefy zieleni i rekreacji SN. W przypadku zagospodarowania terenu w sposób określony w planie ogólnym, konieczne jest przy opracowaniu planu miejscowego przeanalizowanie problematyki związanej z zachowaniem rowów melioracyjnych i wprowadzenie stosownych ustaleń.

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

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

3.5. Strefy ochronne ujęć wody

Gmina Chociwel nie posiada wyznaczonych i zatwierdzonych stref ochrony pośredniej.

3.6. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

Na terenie gminy nie występują obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych ustanowionych na podstawie przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo Wodne.



3.7. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi

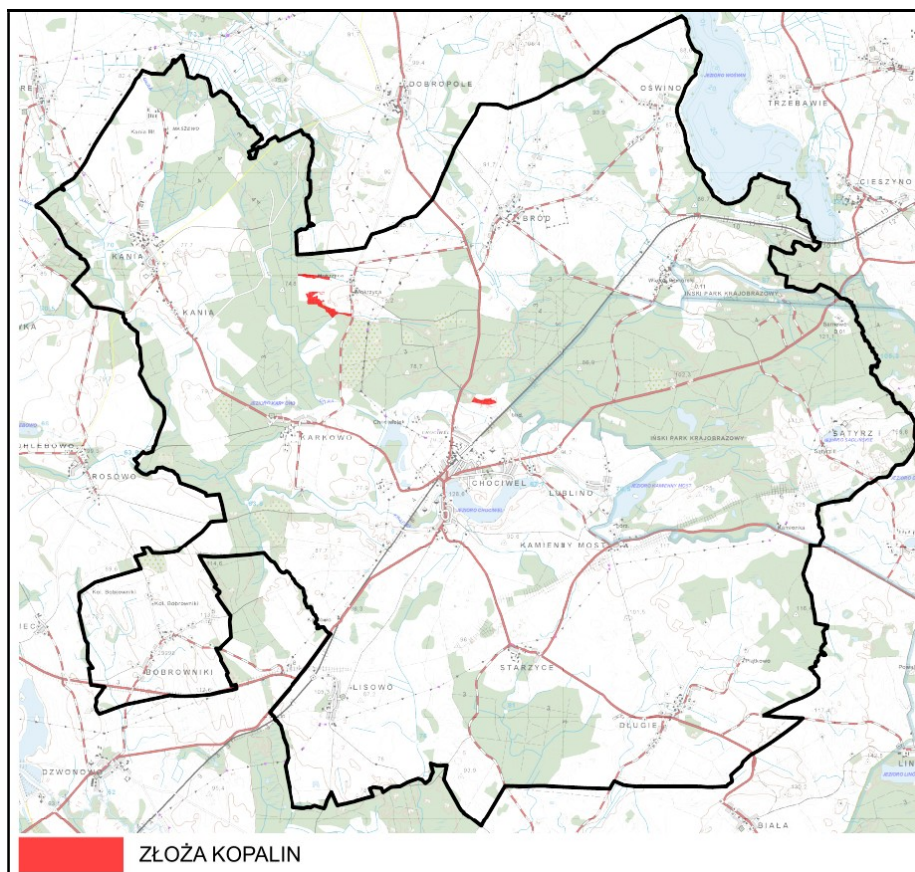
W granicach gminy Chociwel nie występują tereny górnicze i obszary górnicze.

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

W granicy gminy Chociwel nie występują kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.

Zgodnie z informacją Okręgowego Urzędu Górniczego w Poznaniu, na obszarze gminy Chociwel występują udokumentowane złoża kopalin:

- w miejscowości Mokrzyca, KN 1689 Mokrzyca, złożo piasków i żwirów
- w miejscowości Bród, KN 6852 Bród, złożo piasków i żwirów.



Opracowanie własne, źródło: Midas, udokumentowane złoża kopalin

Sposób uwzględnienia w POG

W planie ogólnym udokumentowane złoża kopalin znajdują się w strefach otwartych SO.

3.9. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

W granicach gminy Chociwel nie występują obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej.



3.10. 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 2022 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951, 1688 i 1904), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej

Na terenie gminy Chociwel zlokalizowane są obiekty i obszary objęte ochroną konserwatorską na podstawie Ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Gminna Ewidencja Zabytków jest obecnie przygotowywana.

Rejestr zabytków oraz Wojewódzka Ewidencja Zabytków są zbiorami otwartymi ZWKZ i są aktualizowane. Przedmiotem ochrony konserwatorskiej w gminie Chociwel są:

A. Obiekty oraz obszary wpisane do rejestru zabytków

L.p.	Miejscowość	Nazwa obiektu	Nr rejestru
1.	Bobrowniki	kościół Narodzenia NMP	A-1416
2.	Bobrowniki	park dworski	998
3.	Bród	pałac	A-1544
4.	Bród	park dworski	A-1544
5.	Bród	kościół p.w. św. Piotra i Pawła wraz z cmentarzem przykościelnym	710
6.	Chociwel	kościół MB Bolesnej	A-1415
7.	Chociwel	pałac (dawny dom młynarza, ul. Kołat 3)	A-1417
8.	Chociwel	teren Starego Miasta	80
9.	Długie	kościół p.w. św. Anny, cmentarz przykościelny, mur cmentarny, starodrzew	A-1785
10.	Kamienny Most	park dworski	A-1534
11.	Kamienny Most	pałac	A-1534
12.	Kamienny Most	cmentarz polowy, pomniki I wojny światowej	282
13.	Kania	kościół św. Stanisława Kostki	A-1414
14.	Kania	pałac	1047
15.	Kania	park dworski	977
16.	Kania	most kolejki wąskotorowej	111
17.	Karkowo	Pałac	A-1545
18.	Karkowo	Park dworski	A-1545
19.	Lisowo	Park dworski	A-1498
20.	Lisowo	Kościół, cmentarz przykościelny, starodrzew, mur ogrodzeniowy	A-1209
21.	Oświno	Park dworski	A-1511
22.	Oświno	Kościół p.w. Michała Anioła, cmentarz przykościelny, starodrzew	A-1989
23.	Sątyrz	Park dworski	A-1535
24.	Starzyce	Park dworski	A-1532
25.	Wieleń Pomorski	Park dworski	A-1487
26.	Wieleń Pomorski	Kościół MB Królowej Polski z dawnym cmentarzem przykościelnym, kamienny mur z bramką, starodrzew, nagrobki	A-780
27.	Obręb Kania	Linia kolejki wąskotorowej	111

B. obiekty oraz obszary ujęte w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków

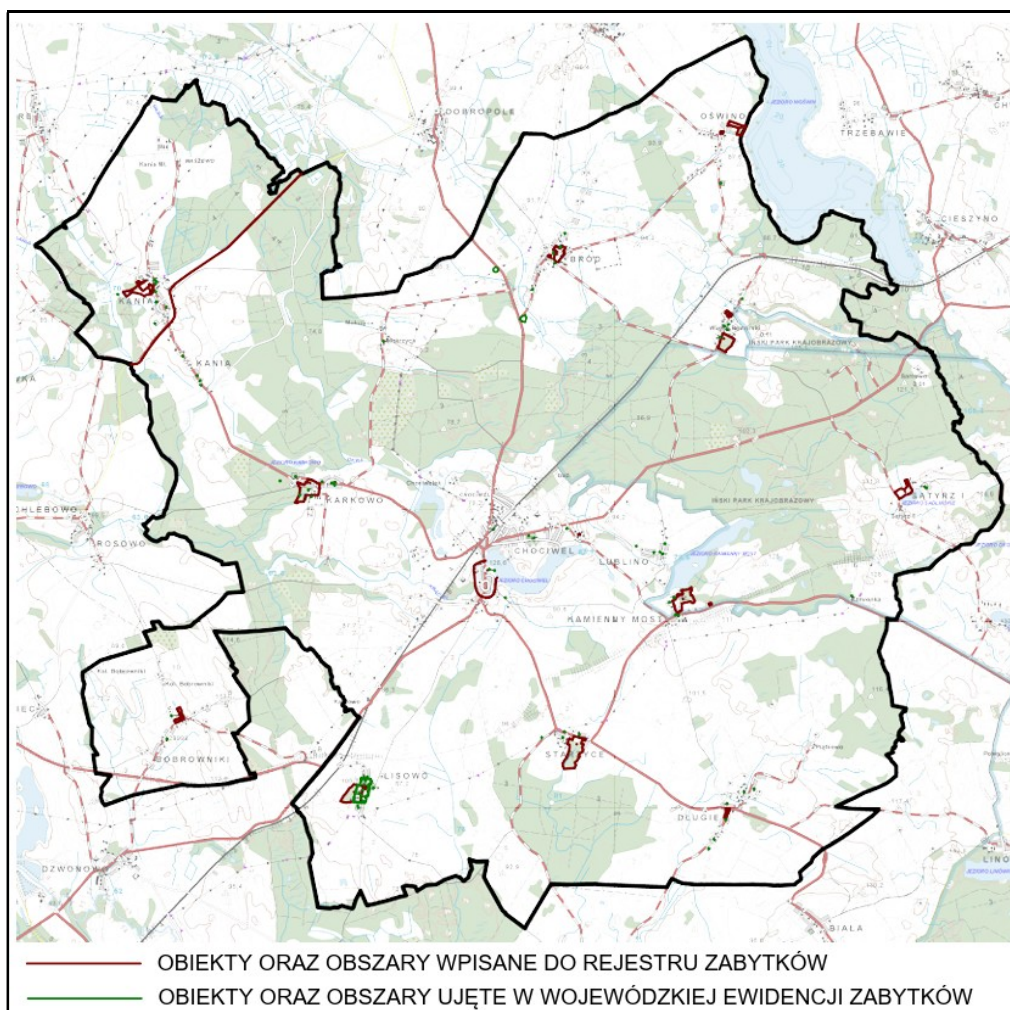
Lp.	Miejscowość	Nazwa obiektu	Lokalizacja
1.	Bobrowniki	cmentarz przykościelny	dz. nr 188
2.	Bobrowniki	zespół folwarczny	dz. 114/3, 109/2
3.	Bród	cmentarz ewangelicki II	dz. 21/2 (przy skrzyżowaniu)



Lp.	Miejscowość	Nazwa obiektu	Lokalizacja
4.	Bród	cmentarz ewangelicki III	<i>dróg, po południowej stronie)</i> we wsi na północ od kościoła, w parku, nad stawem na łagodnym wzniesieniu
5.	Bród	cmentarz IV, miejsce pamięci narodowej	<i>mogila usytuowana w rowie przy drodze relacji Chociwel - Dobra</i>
6.	Bród	zespół folwarczny	dz. 325/3, 312/23
7.	Bród	stodoła w zespole folwarcznym	dz. 325/3
8.	Bród	chałupa nr 1	dz. 3/1
9.	Bród	chałupa nr 32	dz. 83
10.	Chociwel	cmentarz przykościelny I	dz. 255 obr. 1
11.	Chociwel	cmentarz II	dz. 47
12.	Chociwel	cmentarz III	<i>brak lokalizacji</i>
13.	Chociwel	cmentarz żydowski IV	część dz. 327
14.	Chociwel	kaplica cmentarna	dz. 47 obr. 1
15.	Chociwel	młyn wodny ul. Kołat 2	dz. 89/3 obr. 1
16.	Chociwel	wieża ciśnień, przy stacji kolejowej PKP	dz. 154/11 obr. 2
17.	Chociwel	obwarowania miejskie	dz. 249 obr. 1
18.	Długie	cmentarz II	<i>brak lokalizacji</i>
19.	Długie	chałupa nr 16	dz. 383
20.	Długie	chałupa nr 21 (pozostał fragm. fundamentów)	dz. 373/2
21.	Długie	chałupa nr 27	dz. 181
22.	Długie	chałupa nr 52 – <i>nie istnieje</i>	<i>brak lokalizacji</i>
23.	Długie	chałupa nr 54	dz. 142/2
24.	Długie	stodoła (nr 56) – <i>nie istnieje</i>	<i>brak lokalizacji</i>
25.	Długie	zespół folwarczny A	dz. 545/6, 545/1
26.	Długie	zespół folwarczny B	dz. 159/8, 565/2
27.	Kamienny Most	cmentarz przykościelny	dz. 40/3
28.	Kamienny Most	zespół folwarczny	dz. 36/1, 35/3
29.	Kamienny Most	chałupa nr 5 w zespole folwarcznym	dz. 125/3
30.	Kamienny Most	dom nr 1 w zespole folwarcznym (dawna rządcówka)	dz. 17/8
31.	Kamienny Most	obora w zespole folwarcznym	dz. 36/1
32.	Kamienny Most	Budynek (inwentarski) nr 17 – <i>nie istnieje</i>	<i>brak lokalizacji</i>
33.	Kamionka	Zespół folwarczny	Dz. 46/13, 46/3 obr. Kamienny Most
34.	Kania	Cmentarz przykościelny I	Dz. 87
35.	Kania	Cmentarz II	Dz. 116
36.	Kania	Cmentarz rodowy III	Dz. 218/1 (<i>na terenie parku</i>)
37.	Kania	Cmentarz IV	<i>brak lokalizacji</i>
38.	Kania	Zespół folwarczny	Dz. 133/21, 133/18, 133/16 i inne
39.	Kania	Gorzelnia w zespole folwarcznym	Dz. 133/21
40.	Kania	Spichlerz w zespole folwarcznym	Dz. 133/6
41.	Kania	Stodoła z częścią inwentarską w zespole folwarcznym	Dz. 133/21
42.	Kania	Chałupa nr 4	Dz. 236/1
43.	Kania	Chałupa nr 5	Dz. 294/2
44.	Kania	Chałupa nr 8	Dz. 290/1
45.	Kania	Chałupa nr 15	Dz. 224/1
46.	Kania	Chałupa nr 22 – <i>nie istnieje</i>	Dz. 150
47.	Kania	Chałupa 26 – <i>nie istnieje</i>	Dz. 378
48.	Kania	Chałupa 27	Dz. 377
49.	Kania	Chałupa 40 – <i>nie istnieje</i>	Dz. 135/1, 135/2
50.	Kania	Chałupa 41	Dz. 133/8
51.	Kania	Chałupa 45	<i>brak lokalizacji</i>
52.	Karkowo	Cmentarz przykościelny I	Dz. 28
53.	Karkowo	Cmentarz II	Dz. 191/3
54.	Karkowo	Cmentarz rodowy III	Dz. 195/1, (<i>na terenie parku</i>)
55.	Karkowo	Cmentarz IV – mogiła zbiorowa	na dz. 192/2 (<i>w lesie</i>)
56.	Karkowo	Kościół	Dz. 28
57.	Karkowo	Zespół folwarczny	Dz. 235/30
58.	Karkowo	Stodoła w zespole folwarcznym	Dz. 235/30



Lp.	Miejscowość	Nazwa obiektu	Lokalizacja
59.	Karkowo	Chałupa nr 7	Dz. 39
60.	Karkowo	Budynek inwentarski	Dz. 30/1
61.	Karkowo	Chałupa nr 11	Dz. 37/3
62.	Karkowo	Chałupa nr 19 (obecnie bud. gosp.)	Dz. 6
63.	Karkowo	Chałupa nr 20 – <i>nie istnieje</i>	<i>brak lokalizacji</i>
64.	Lisowo	Cmentarz II	Dz. 150
65.	Lisowo	Cmentarz III	przy parku dworskim - <i>brak lokalizacji</i>
66.	Lisowo	Chałupa nr 11	Dz. 165
67.	Lisowo	Chałupa nr 12	Dz. 33
68.	Lisowo	Chałupa nr 14	Dz. 37
69.	Lisowo	Chałupa nr 22	Dz. 74/1
70.	Lisowo	Budynek inwentarski	Dz. 74/2
71.	Lisowo	Chałupa nr 30	Dz. 135
72.	Lisowo	Chałupa nr 32	Dz. 140
73.	Lisowo	Zespół folwarczny	Dz. 55/6, 58 i inne
74.	Lisowo	Układ ruralistyczny wsi	obszar wsi – wg karty
75.	Lublino	Cmentarz I	Dz. 67
76.	Lublino	Cmentarz II	Dz. 134
77.	Lublino	Chałupa nr 7	Dz. 123/9
78.	Lublino	Chałupa nr 10 – <i>nie istnieje</i>	Dz. 82/5
79.	Lublino	Kuźnia (przy chałupie nr 15)	Dz. 79/1
80.	Lublino	Chałupa nr 24 – <i>nie istnieje</i>	Dz. 143/3
81.	Lublino	Chałupa nr 26	Dz. 78
82.	Lublino	Chałupa nr 32 – <i>nie istnieje</i>	Dz. 72/1
83.	Lublino	Chałupa nr 35 - <i>nie istnieje</i>	Dz. 68/3
84.	Mokrzyca	Zespół folwarczny	Dz. 8/1 i inne
85.	Oświno	Cmentarz ewangelicki I	Dz. 90
86.	Sątyrz	Cmentarz przykościelny (<i>przy pozostałościach fundamentów kościoła</i>)	Dz. 3/10 (przy działce nr 14/5, po drugiej stronie drogi)
87.	Sątyrz	Zespół folwarczny (<i>jest tylko 1 budynek</i>)	Dz. 14/8 – <i>rejon działki</i>
88.	Starzyce	Cmentarz przykościelny I (<i>przy pozostałościach fundamentów kościoła</i>)	Dz. 111/36 w rejonie dz. 132
89.	Starzyce	Cmentarz ewangelicki II	Dz. 115 (przy skrzyżowaniu dróg na dz. 119 i 117)
90.	Starzyce	Zespół folwarczny	Dz. 120/51, 111/36 i inne
91.	Starzyce	Owczarnia w zespole folwarcznym	Dz. 111/36 - <i>nie istnieje</i>
92.	Starzyce	Chałupa 5 - sześciak w zespole folwarcznym	Dz. 111/2, 111/1
93.	Wieleń Pomorski	Zespół folwarczny	dz. 244/17, 237/1 i inne
94.	Wieleń Pomorski	Leśniczówka w zespole folwarcznym (obecnie dom nr 2)	Dz. 23/5
95.	Wieleń Pomorski	Owczarnia w zespole folwarcznym	Dz. 244/17
96.	Wieleń Pomorski	Chałupa w zespole folwarcznym (ryglowa)	<i>Nie istnieje</i>
97.	Wieleń Pomorski	Chałupa nr 3	<i>Nie istnieje</i>
98.	Wieleń Pomorski	Chałupa nr 6a, 6b (dwojak)	Dz. 91/1, 91/2
99.	Wieleń Pomorski	Chałupa nr 8	Dz. 245/1
100.	Wieleń Pomorski	Chałupa nr 16	Dz. 177/2



Opracowanie własne, źródło: dane z WKZ

Wykaz stanowisk archeologicznych na terenie gminy Chociwel (dane z 4.11.2025 r.)

L.p.	Miejscowość	Nr w miejscowości	AZP	Gmina	Rejestr
1	Bobrowniki	1	30-12/1	Chociwel	
2	Bobrowniki	2	30-12/2	Chociwel	
3	Bobrowniki	25	30-12/25	Chociwel	
4	Bobrowniki	4	30-12/4	Chociwel	
5	Bobrowniki	5	30-12/5	Marianowo/Chociwel	
6	Bobrowniki	7	30-12/7	Chociwel	
7	Bobrowniki	8	30-12/8	Chociwel	
8	Bobrowniki	10	30-12/10	Chociwel	
9	Bobrowniki	11	30-12/11	Chociwel	
10	Bobrowniki	12	30-12/12	Chociwel	
11	Bobrowniki	13	30-12/13	Chociwel	
12	Bobrowniki	14	30-12/14	Chociwel	
13	Bobrowniki	15	30-12/15	Chociwel	
14	Bobrowniki	17	30-12/17	Chociwel	
15	Bobrowniki	18	30-12/18	Chociwel	
16	Bobrowniki	19	30-12/19	Chociwel	
17	Bobrowniki	20	30-12/20	Chociwel	
18	Bobrowniki	22	30-12/22	Chociwel	
19	Bobrowniki	23	30-12/23	Chociwel	
20	Lisowo	43	30-12/129	Chociwel	
21	Lisowo	31	30-12/117	Chociwel	
22	Lisowo	32	30-12/118	Chociwel	
23	Lisowo	33	30-12/119	Chociwel	
24	Lisowo	34	30-12/120	Chociwel	
25	Lisowo	35	30-12/121	Chociwel	



L.p.	Miejscowość	Nr w miejscowości	AZP	Gmina	Rejestr
26	Lisowo	38	30-12/124	Chociwel	
27	Lisowo	39	30-12/125	Chociwel	
28	Lisowo	40	30-12/126	Chociwel	
29	Lisowo	41	30-12/127	Chociwel	
30	Lisowo	42	30-12/128	Chociwel	
31	Lisowo	30	30-12/116	Chociwel	
32	Lisowo	29	30-12/115	Chociwel	
33	Lisowo	28	30-12/114	Chociwel	
34	Lisowo	26	30-12/112	Chociwel	
35	Lisowo	25	30-12/111	Chociwel	
36	Lisowo	24	30-12/110	Chociwel	
37	Chociwel	49	30-12/33	Chociwel	
38	Chociwel	50	30-12/34	Chociwel	
39	Chociwel	51	30-12/35	Chociwel	
40	Chociwel	52	30-12/36	Chociwel	
41	Chociwel	53	30-12/37	Chociwel	
42	Chociwel	54	30-12/38	Chociwel	
43	Chociwel	55	30-12/39	Chociwel	
44	Chociwel	56	30-12/40	Chociwel	
45	Chociwel	57	30-12/41	Chociwel	
46	Chociwel	58	30-12/42	Chociwel	
47	Chociwel	59	30-12/43	Chociwel	
48	Chociwel	61	30-12/45	Chociwel	
49	Chociwel	62	30-12/46	Chociwel	
50	Chociwel	64	30-12/48	Chociwel	
51	Chociwel	65	30-12/49	Chociwel	
52	Chociwel	66	30-12/50	Chociwel	
53	Chociwel	67	30-12/51	Chociwel	
54	Chociwel	68	30-12/52	Chociwel	
55	Chociwel	69	30-12/53	Chociwel	
56	Chociwel	70	30-12/54	Chociwel	
57	Chociwel	71	30-12/55	Chociwel	
58	Karkowo	2	30-12/76	Chociwel	
59	Chociwel	2	30-13/1	Chociwel	
60	Chociwel	3	30-13/2	Chociwel	
61	Chociwel	4	30-13/3	Chociwel	
62	Chociwel	5	30-13/4	Chociwel	
63	Chociwel	6	30-13/5	Chociwel	
64	Chociwel	7	30-13/6	Chociwel	
65	Chociwel	8	30-13/7	Chociwel	
66	Chociwel	9	30-13/8	Chociwel	
67	Chociwel	10	30-13/9	Chociwel	
68	Chociwel	11	30-13/10	Chociwel	
69	Chociwel	12	30-13/11	Chociwel	
70	Chociwel	13	30-13/12	Chociwel	
71	Chociwel	14	30-13/13	Chociwel	
72	Chociwel	15	30-13/14	Chociwel	
73	Chociwel	16	30-13/15	Chociwel	
74	Chociwel	17	30-13/16	Chociwel	
75	Chociwel	18	30-13/17	Chociwel	
76	Chociwel	19	30-13/18	Chociwel	
77	Chociwel	20	30-13/19	Chociwel	
78	Chociwel	21	30-13/20	Chociwel	
79	Chociwel	22	30-13/21	Chociwel	
80	Chociwel	23	30-13/22	Chociwel	
81	Chociwel	24	30-13/23	Chociwel	
82	Chociwel	25	30-13/24	Chociwel	
83	Chociwel	26	30-13/25	Chociwel	
84	Chociwel	27	30-13/26	Chociwel	
85	Chociwel	28	30-13/27	Chociwel	
86	Chociwel	29	30-13/28	Chociwel	
87	Chociwel	30	30-13/29	Chociwel	
88	Chociwel	31	30-13/30	Chociwel	
89	Chociwel	32	30-13/31	Chociwel	
90	Chociwel	34	30-13/33	Chociwel	
91	Chociwel	35	30-13/34	Chociwel	
92	Chociwel	36	30-13/35	Chociwel	



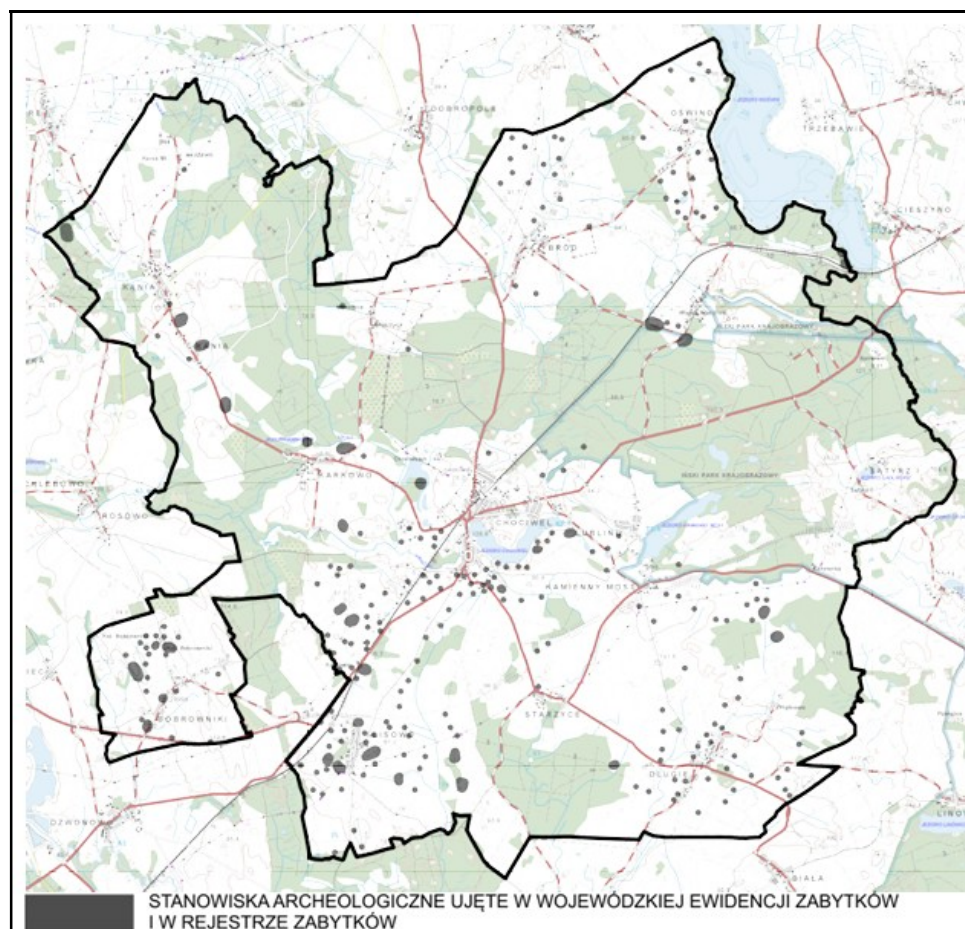
L.p.	Miejscowość	Nr w miejscowości	AZP	Gmina	Rejestr
93	Chociwel	37	30-13/36	Chociwel	
94	Chociwel	38	30-13/37	Chociwel	
95	Chociwel	40	30-13/39	Chociwel	
96	Chociwel	41	30-13/40	Chociwel	
97	Chociwel	42	30-13/41	Chociwel	
98	Chociwel	44	30-13/43	Chociwel	
99	Chociwel	45	30-13/44	Chociwel	
100	Chociwel	46	30-13/45	Chociwel	
101	Chociwel	47	30-13/46	Chociwel	
102	Kamienny Most	1	30-13/53	Chociwel	
103	Kamienny Most	2	30-13/54	Chociwel	
104	Kamienny Most	3	30-13/55	Chociwel	
105	Kamienny Most	4	30-13/56	Chociwel	
106	Kamienny Most	5	30-13/57	Chociwel	
107	Kamienny Most	6	30-13/58	Chociwel	
108	Kamienny Most	7	30-13/59	Chociwel	
109	Kamienny Most	8	30-13/60	Chociwel	
110	Kamienny Most	9	30-13/61	Chociwel	
111	Kamienny Most	11	30-13/63	Chociwel	
112	Kamienny Most	12	30-13/64	Chociwel	
113	Kamienny Most	13	30-13/65	Chociwel	
114	Kamienny Most	14	30-13/66	Chociwel	
115	Długie	4	30-13/67	Chociwel	
116	Długie	5	30-13/69	Chociwel	
117	Długie	6	30-13/70	Chociwel	
118	Długie	7	30-13/71	Chociwel	
119	Długie	8	30-13/72	Chociwel	
120	Długie	9	30-13/73	Chociwel	
121	Długie	10	30-13/74	Chociwel	
122	Długie	11	30-13/75	Chociwel	
123	Długie	12	30-13/76	Chociwel	
124	Długie	13	30-13/77	Chociwel	
125	Długie	14	30-13/78	Chociwel	
126	Długie	15	30-13/79	Chociwel	
127	Długie	16	30-13/80	Chociwel	
128	Długie	17	30-13/81	Chociwel	
129	Długie	18	30-13/82	Chociwel	
130	Długie	19	30-13/83	Chociwel	
131	Długie	20	30-13/84	Chociwel	
132	Długie	21	30-13/85	Chociwel	
133	Długie	22	30-13/86	Chociwel	
134	Długie	23	30-13/87	Chociwel	
135	Długie	2	30-13/88	Chociwel	
136	Długie	3	30-13/68	Chociwel	
137	Długie	24	30-13/89	Chociwel	
138	Długie	26	30-13/91	Chociwel	
139	Długie	27	30-13/92	Chociwel	
140	Długie	28	30-13/93	Chociwel	
141	Długie	29	30-13/94	Chociwel	
142	Długie	30	30-13/95	Chociwel	
143	Lisowo	2	30-13/107	Chociwel	
144	Starzyn	3	30-13/102	Chociwel	
145	Starzyn	1	30-13/103	Chociwel	
146	Starzyn	2	30-13/104	Chociwel	
147	Lisowo	3	30-13/108	Chociwel	
148	Lisowo	4	30-13/109	Chociwel	
149	Lisowo	5	30-13/110	Chociwel	
150	Lisowo	6	30-13/111	Chociwel	
151	Lisowo	7	30-13/112	Chociwel	
152	Lisowo	8	30-13/113	Chociwel	
153	Lisowo	9	30-13/114	Chociwel	
154	Lisowo	10	30-13/115	Chociwel	
155	Lisowo	11	30-13/116	Chociwel	
156	Lisowo	12	30-13/117	Chociwel	
157	Lisowo	13	30-13/118	Chociwel	
158	Lisowo	14	30-13/119	Chociwel	
159	Lisowo	15	30-13/120	Chociwel	



L.p.	Miejscowość	Nr w miejscowości	AZP	Gmina	Rejestr
160	Bród	1	28-13/1	Chociwel	
161	Bród	2	28-13/2	Chociwel	
162	Bród	3	28-13/3	Chociwel	
163	Bród	4	28-13/4	Chociwel	
164	Bród	5	28-13/5	Chociwel	
165	Bród	6	28-13/6	Chociwel	
166	Bród	7	28-13/7	Chociwel	
167	Bród	8	28-13/8	Chociwel	
168	Bród	9	28-13/9	Chociwel	
169	Bród	10	28-13/10	Chociwel	
170	Bród	11	28-13/11	Chociwel	
171	Bród	12	28-13/12	Chociwel	
172	Bród	13	28-13/13	Chociwel	
173	Bród	14	28-13/14	Chociwel	
174	Bród	15	28-13/15	Chociwel	
175	Dobropole	1	28-13/49	Chociwel	
176	Dobropole	1	28-13/49	Chociwel	
177	Dobropole	2	28-13/50	Chociwel	
178	Dobropole	3	28-13/51	Chociwel	
179	Dobropole	4	28-13/52	Chociwel	
180	Dobropole	5	28-13/53	Chociwel	
181	Dobropole	6	28-13/54	Chociwel	
182	Dobropole	7	28-13/55	Chociwel	
183	Dobropole	8	28-13/56	Chociwel	
184	Dobropole	9	28-13/57	Chociwel	
185	Dobropole	10	28-13/58	Chociwel	
186	Dobropole	11	28-13/59	Chociwel	
187	Dobropole	12	28-13/60	Chociwel	
188	Dobropole	13	28-13/61	Chociwel	
189	Dobropole	14	28-13/62	Chociwel	
190	Dobropole	15	28-13/63	Chociwel	
191	Dobropole	16	28-13/64	Chociwel	
192	Dobropole	17	28-13/65	Chociwel	
193	Dobropole	18	28-13/66	Chociwel	
194	Dobropole	19	28-13/67	Chociwel	
195	Dobropole	20	28-13/20	Chociwel	
196	Dobropole	21	28-13/69	Chociwel	
197	Kania	1	28-12/32	Chociwel	
198	Kania	4	29-12/9	Chociwel	
199	Kania	5	29-12/10	Chociwel	
200	Kania	6	29-12/11	Chociwel	
201	Karkowo	4	29-12/3	Chociwel	
202	Karkowo	3	29-12/2	Chociwel	
203	Mokrzyca	2	29-12/1	Chociwel	
204	Mokrzyca	1	29-13/1	Chociwel	
205	Bród	16	29-13/2	Chociwel	
206	Bród	17	29-13/3	Chociwel	
207	Chociwel	72	29-13/4	Chociwel	
208	Chociwel	73	29-13/5	Chociwel	
209	Wieleń Pomorski	4	29-13/7	Chociwel	
210	Wieleń Pomorski	5	29-13/8	Chociwel	
211	Lublino	1	29-13/10	Chociwel	
212	Lublino	2	29-13/11	Chociwel	
213	Długie	31	30-14/7	Chociwel	
214	Długie	32	30-14/8	Chociwel	
215	Długie	33	30-14/9	Chociwel	
216	Długie	34	30-14/10	Chociwel	
217	Długie	35	30-14/11	Chociwel	
218	Długie	36	30-14/12	Chociwel	
219	Długie	37	30-14/13	Chociwel	
220	Lisowo	18	31-12/92	Chociwel	
221	Lisowo	19	31-12/93	Chociwel	
222	Chociwel	43	30-13/42	Chociwel	
223	Kania	2	29-12/7	Chociwel	
224	Nastazín	1	29-12/17	Chociwel	(663) C16
225	Lisowo	16	30-13/121	Chociwel	
226	Starzyn	5	30-13/106	Chociwel	



L.p.	Miejscowość	Nr w miejscowości	AZP	Gmina	Rejestr
227	Karkowo	5	29-12/4	Chociwel	
228	Karkowo	1	29-12/5	Chociwel	590
229	Karkowo	6	29-12/6	Chociwel	
230	Kania	3	29-12/8	Chociwel	
231	Wieleń Pomorski	2	29-14/6	Chociwel	738
232	Wieleń Pomorski	1	29-14/5	Chociwel	623
233	Wieleń Pomorski	6	29-13/9	Chociwel	
234	Wieleń Pomorski	3	29-13/6	Chociwel	
235	Bobrowniki	16	30-12/16	Chociwel	
226	Bobrowniki	9	30-12/9	Chociwel	
237	Bobrowniki	3	30-12/3	Chociwel	
238	Lisowo	37	30-12/123	Chociwel	
239	Lisowo	36	30-12/122	Chociwel	
240	Bobrowniki	24	30-12/24	Chociwel	
241	Bobrowniki	21	30-12/21	Chociwel	
242	Chociwel	1	29-13/12	Chociwel	589
243	Chociwel	60	30-12/44	Chociwel	
244	Długie	1	30-14/6	Chociwel	578
245	Chociwel	48	30-12/32	Chociwel	
246	Lisowo	23	30-12/109	Chociwel	
247	Lisowo	27	30-12/113	Chociwel	
248	Chociwel	39	30-13/38	Chociwel	
249	Chociwel	33	30-13/32	Chociwel	
250	Karkowo	1	30-12/75	Chociwel	
251	Chociwel	63	30-12/47	Chociwel	
252	Straszyn	4	30-13/105	Chociwel	
253	Długie	25	30-13/90	Chociwel	
254	Kamienny Most	10	30-13/62	Chociwel	



Opracowanie własne, źródło: Zachodniopomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków



W stosunku do obiektów wpisanych do rejestru zabytków wykonywanie wszelkich prac przy zabytku wymaga pozwolenia od właściwego organu ds. ochrony zabytków. Przed rozpoczęciem inwestycji związanych z prowadzeniem prac ziemnych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, obowiązuje określenie zakresu i rodzaju niezbędnych badań archeologicznych z właściwym organem ds. ochrony zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

W stosunku do nieruchomości zabytków archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków obowiązuje zachowanie układu topograficznego (ukształtowania terenu/formy terenowej) w granicach strefy.

Sposób uwzględnienia w POG

Budynki oraz tereny objęte ochroną konserwatorską posiadają różne funkcje, dlatego w zależności od przeznaczenia ujęto je w różnych strefach, np. budynki o funkcji usługowej - kościoły ujęto w strefie usługowej SU, budynki mieszkalne – w strefie z zabudową wielorodzinną SW lub zabudową jednorodziną SJ lub w zabudowie zagrodowej – strefą SZ.

W parku dworskim w obrębie Długie, w środku założenia parkowego znajduje się pałac, który objęto strefą 29SJ w granicach użytku Br, który wyznacza teren budowlany. Ze strefy usunięto obszar uzupełnienia zabudowy.

Strefami SN objęto tereny historycznych parków dworskich z minimalną powierzchnią biologicznie czynną na poziomie 90%. Parametry dla zabudowy ustalono na poziomie 0, ponieważ nie są to tereny inwestycyjne, na których możliwa będzie realizacja zabudowy. W strefach tych nie występują obszary uzupełnienia zabudowy.

Tereny stanowisk archeologicznych znajdują się we wszystkich strefach, w zależności od położenia. Stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków objęto strefami SN z minimalną powierzchnią biologicznie czynną 90%, z ustalonymi parametrami na poziomie 0, w celu zabezpieczenia obszarów przed ingerencją w substancje zabytkową.

Tereny historycznych cmentarzy oraz miejsc pamięci również objęto strefami SN z dopuszczoną w profilu dodatkowym zielenią urządzoną i lasami i parametrami na poziomie 0 i minimalną powierzchnią biologicznie czynną 80%. W strefach tych nie występują obszary uzupełnienia zabudowy.

Ponadto z uwagi na położenie w Otulinie Ińskiego Parku Krajobrazowego, 3 parki dworskie ujęto w następujących strefach:

- w Oświnie: część parku objęto strefą 120SN, a część parku znajdującą się w pasie 100 m od jeziora Woświn strefą 38SO,
- w Kamiennym Moście: część parku objęto strefą 42SN, a część parku znajdującą się w pasie 100 m od jeziora Kamienny Most strefą 69SO,



- w Sątyrzu: cały obszar parku objęto strefą 68SO z uwagi na fakt, że większość terenu znajduje się w pasie 100 m od jeziora Sadlińskiego.

W strefach tych parametry ustalono na poziomie 0, a minimalną powierzchnię biologicznie czynną ustalono 90%. W planach miejscowych wprowadzona zostanie szczegółowa ochrona poszczególnych obszarów chronionych wraz z rygorami chroniącymi przed przekształceniem i degradacją.

3.11. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne

W granicach gminy Chociwel nie występują obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne.

3.12. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

W granicach gminy terenami zamkniętymi są tereny kolejowe, ustalone przez właściwego ministra ds. transportu. Teren wojskowe MON nie występują.

Sposób uwzględnienia w POG

Tereny kolejowe wskazane są w planie ogólnym jako strefa komunikacyjna 1SK. Jako profil dodatkowy wprowadzono teren usług handlu detalicznego i teren usług gastronomii, z uwagi na znajdujące się w granicach terenów kolejowych budynki, które mogą mieć różne funkcje. Wzdłuż terenów kolejowych nie wyznaczono nowych stref wielofunkcyjnych SW i SJ przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, uwzględniono stan istniejący tj. zabudowę istniejącą na działkach budowlanych np. w strefie 102SJ. Strefę uzupełnienia zabudowy ograniczono do granic terenów kolejowych.

Tereny należące do kolei tj. dz. Nr 154/8 i 154/10 obręb Chociwel 0002 włączono do strefy infrastruktury technicznej 25SI.

Obszar uzupełnienia zabudowy nie obejmuje terenów kolejowych, wzdłuż terenów kolejowych odsunięto strefy zieleni i rekreacji SN na odległość ponad 10 m. Na terenach nie inwestycyjnych wprowadzono wzdłuż terenów kolejowych strefy otwarte SO.

3.13. Obszary ograniczonego użytkowania

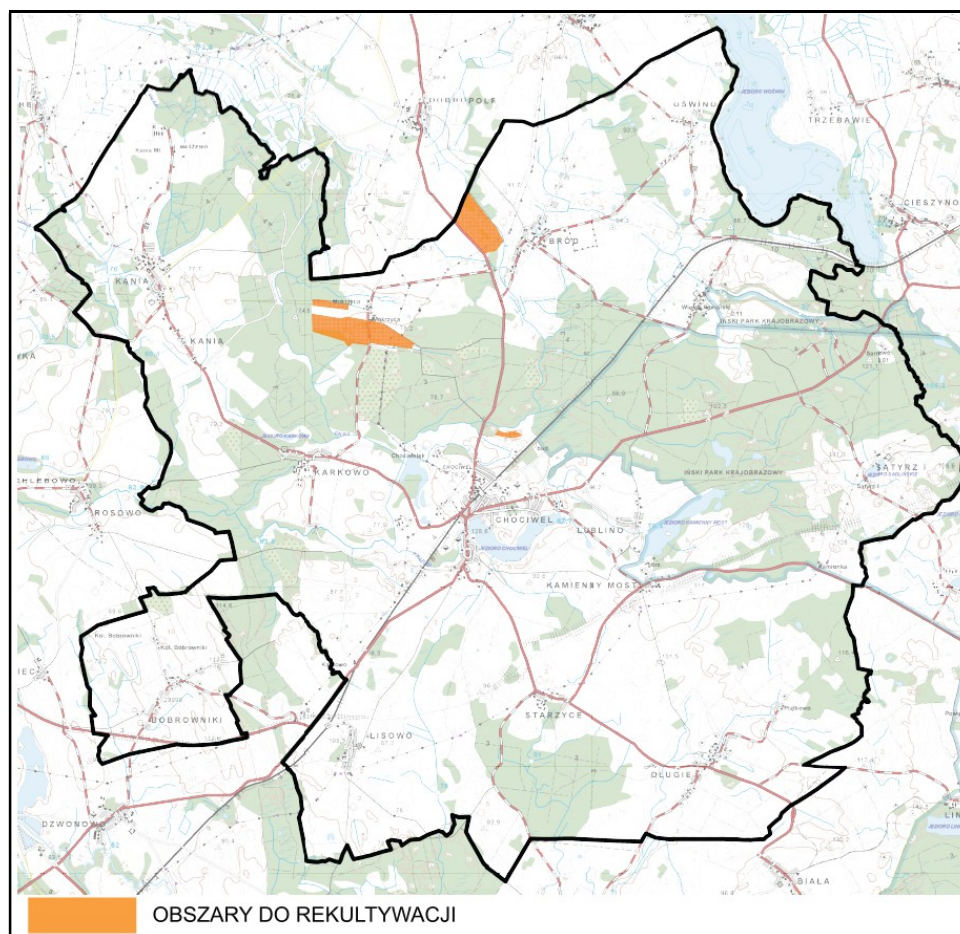
W granicach gminy Chociwel nie wyznaczono obszarów ograniczonego użytkowania, wyznaczonych na podstawie art. 135 ustawy Prawo Ochrony Środowiska.

3.14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

W granicach gminy Chociwel nie występują obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, lub remediacji.



Obszary do rekultywacji znajdują się obrębie Bród i Mokrzyca. Są to obszary żwirowni, gdzie zakończona została eksploatacja. Tereny nie zostały zrehabilitowane, jednak z upływem czasu obszar pokrył się roślinnością.



Opracowanie własne, źródło: gmina Chociwel

Sposób uwzględnienia w POG

Tereny do rekultywacji objęte są w planie ogólnym w strefami otwartymi SO. Obecnie tereny są częściowo zadrzewione lub stanowią dziś pola uprawne.

3.15. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

W granicach gminy zostały wyznaczone obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji na podstawie Ustawy o rewitalizacji. Program rewitalizacji został określony w uchwale nr XXXI/200/18 w sprawie przyjęcia Programu Rewitalizacji Gminy Chociwel na lata 2017 – 2026 (ze zmianą Uchwała nr XL/249/18 z 19.09.2018 r.).



Cele rewitalizacji związane z określeniem funkcji, sposobu zabudowy i zagospodarowania terenu, mające wpływ na strefy planistyczne planu ogólnego zostały zrealizowane, a należą do nich zadania:

- 1) zagospodarowanie terenu przy ul. Szkolnej w Chociwlu,
- 2) zagospodarowanie terenu przy ul. Nadjeziornej w Chociwlu,
- 3) rewitalizacja i zagospodarowanie niszczonego budynku dla potrzeb mieszkalnictwa socjalnego w Chociwlu przy ul. Dworcowej,
- 4) zagospodarowanie budynku dla potrzeb mieszkalnictwa socjalnego wraz z podłączeniem niezbędnej infrastruktury oraz zagospodarowaniem terenu w miejscowości Kania.

Sposób uwzględnienia w POG

Tereny i budynki zrewitalizowane objęte są w planie ogólnym strefami SJ, SW, SN i SO.

3.16. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją

W granicach gminy Chociwel nie wyznaczono obszarów cichych w aglomeracji oraz obszarów cichych poza aglomeracją na podstawie art. 118b ustawy Prawo Ochrony Środowiska.

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

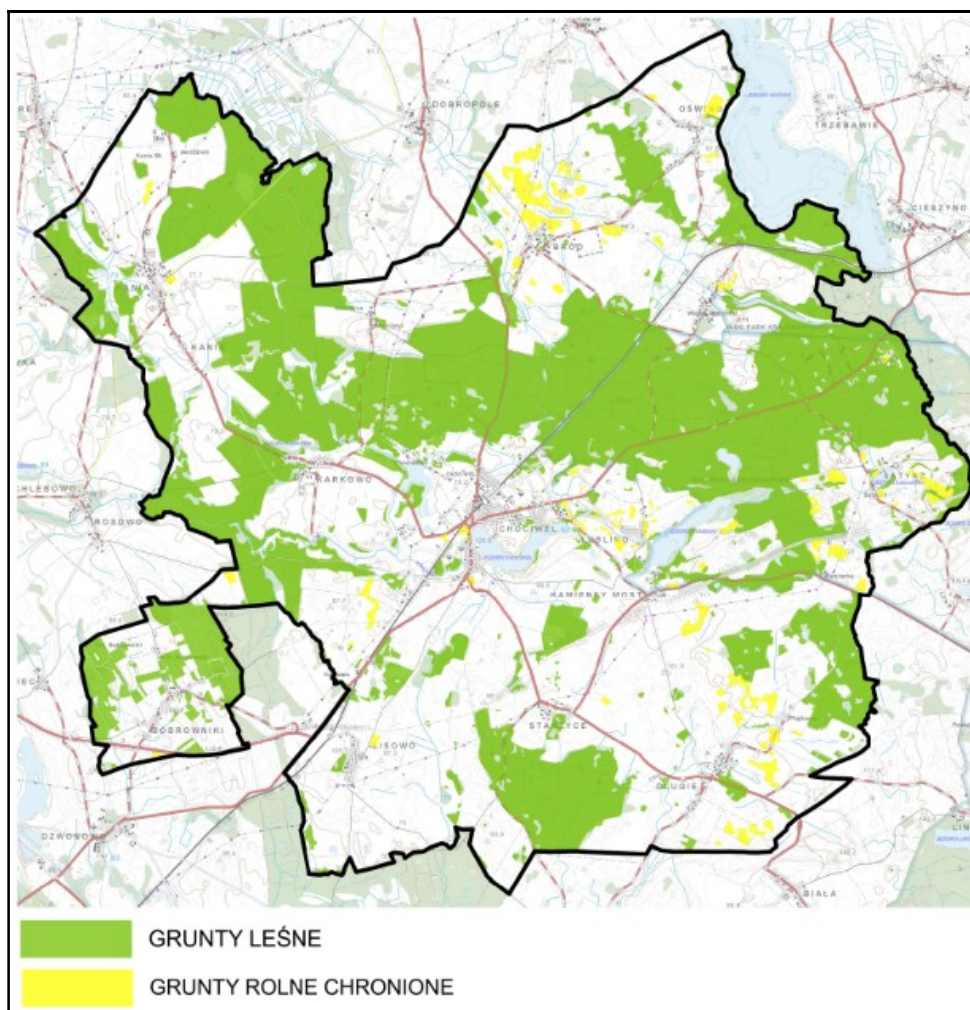
Ze struktury użytków rolnych wynika, że na terenie gminy Chociwel nie występują gleby należące do klasy bonitacyjnej I i II.

W gminie Chociwel, według danych na czerwiec 2025 r. (na podstawie danych Ewidencji Gruntów i Budynków) powierzchnia gruntów rolnych klasy III wynosi 292,4301 ha (2,93 km²), co stanowi 1,82% powierzchni gminy i stanowi ok. 4,5% powierzchni użytków rolnych na całym terenie gminy.

Lasy zajmują łącznie ok. 5 764,2438 ha (57,65 km²), co stanowi ok. 36% powierzchni gminy Chociwel, która jest gminą o dużym stopniu lesistości (średnia wojewódzka 27,5%).

Z bilansu na przestrzeni lat wynika, że powierzchnia gruntów rolnych klasy III sukcesywnie maleje, natomiast powierzchnia lasów L_s wzrasta.

Grunty podlegają ochronie na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.



Opracowanie własne, źródło: mapa EGIB

Sposób uwzględnienia w POG

W planie ogólnym tereny rolne klasy III na otwartych przestrzeniach znajdują się w większości w strefach otwartych SO. W planie ogólnym wskazano także grunty rolne RIII pod inne funkcje np. pod zabudowę jednorodzinną, ale tylko w przypadku istniejących funkcji w sąsiedztwie, położenia gruntu przy drodze np. w strefie 136SJ w mieście Chociwel, przy ul. Armii Krajowej. Grunty te mieszczą się w granicach obszaru uzupełnienia zabudowy i nie przekraczają odległości 50 m od drogi.

Grunty leśne o użytku Ls – lasy, objęte są strefą otwartą SO i strefą zieleni i rekreacji SN np. w sytuacji, kiedy lasy współtworzą zabytkowe kompleksy parkowe. Strefa SN posiada w profilu dodatkowym teren lasu, w związku z czym lasy mieszczą się w profilu strefy SN.

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

W granicach gminy nie występują zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.



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

W granicach gminy nie występują obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego.

4. ROZMIESZCZENIE ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, TRANSPORTOWEJ I TECHNICZNEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAMI W ZAGOSPODAROWANIU

4.1. Infrastruktura społeczna

Obiekty gminne, w których świadczone są usługi dla ludności:

- 1) Urząd Miejski w Chociwlu, ul. Armii Krajowej 52, 73-120 Chociwel;
- 2) Miejsko – gminny ośrodek Pomocy Społecznej w Chociwlu, ul. Armii Krajowej 50, 73-120 Chociwel;
- 3) Zespół Placówek Oświatowych w Chociwlu, ul. Henryka Dąbrowskiego 15, 73-120 Chociwel. W budynku funkcjonuje szkoła podstawowa i przedszkole. Na terenie szkolnym znajduje się plac zabaw;
- 4) Miejsko- Gminna Biblioteka Publiczna w Chociwlu, ul. Zwycięzców 1, 73-120 Chociwel. Biblioteka posiada dwie filie w miejscowościach Długie i Kania. Siedziby filii biblioteki zlokalizowane są w budynkach świetlic wiejskich;
- 5) Świetlice wiejskie – na terenie gminy Chociwel funkcjonuje 9 świetlic wraz z placami zabaw i siłowniami zewnętrznymi w miejscowościach: Bobrowniki, Bród, Długie, Kamienny Most, Kania, Karkowo, Lisowo, Lublino, Mokrzyca, Oświno, Starzyce, Wieleń Pomorski,
- 6) „Klub Senior +” w budynku świetlicy wiejskiej w miejscowości Bobrowniki, który na lata 2023 – 2028 został udostępniony na potrzeby funkcjonowania programu,
- 7) Hala widowiskowo- sportowa w Chociwlu, ul. Henryka Dąbrowskiego 15, 73-120 Chociwel. W budynku znajduje się świetlica miejska, sala konferencyjna, sala kinowa, siłownia. Na terenie przyległym do Hali znajduje się boisko „Orlik”, plac zabaw oraz siłownia zewnętrzna.

W miejscowości Kamienny Most istnieje Zespół Szkół - Branżowa Szkoła I Stopnia. Na terenie miejscowości Chociwel funkcjonuje również placówka pocztowa, jest to Filia Urzędu Poczтового (FUP) Stargard 2, z siedzibą przy ul. Armii Krajowej 39, 73-120 Chociwel.

Obiekty sportowe

- 1) Stadion miejski wraz z zapleczem socjalnym przy ul. Armii Krajowej 67B w Chociwlu,
- 2) Boisko sportowe wraz z zapleczem socjalnym w Lisowie,



3) Boisko „Orlik” przy Hali widowiskowo- sportowej w Chociwlu, ul. Henryka Dąbrowskiego 15, 73-120 Chociwel

Obiekty służby publicznej

1) Posterunek Policji w Chociwlu, ul. Zwycięzców 1, 73-120 Chociwel. W planie ogólnym nie wskazano konkretnych lokalizacji planowanych obiektów infrastruktury społecznej w sferze bezpieczeństwa i porządku publicznego, ponieważ zakres planu ogólnego nie obejmuje tej problematyki, jednakże w każdej strefie planistycznej jest to możliwe. Na etapie planów miejscowych mogą być wskazane konkretne lokalizacje dla infrastruktury społecznej w sferze bezpieczeństwa i porządku publicznego.

2) Remizy Strażackie w miejscowościach: Chociwel, Długie i Lisowo,

3) Posterunek Energetyczny w Chociwlu należący do Enea Operator Sp. z o.o., ul. Dworcowa 26, 73-120 Chociwel.

Opieka zdrowotna

Na terenie gminy Chociwel usługi opieki zdrowotnej realizowane są przez ośrodki:

1) Przedsiębiorstwo Usług Medycznych „Zdrowie” Maciej Milewski z siedzibą przy ul. Armii Krajowej 38A w Chociwlu.

2) BetaDent Specjalistyczne Centrum Dentystyczno- Lekarskie dr n. med. Katarzyna Betleja, ul. Jana Pawła II 1 w Chociwlu.

3) Apteka Kelina przy ul. Armii Krajowej 74 w Chociwlu.

4) Apteka Malwa Wama Pharma przy ul. Armii Krajowej 64b w Chociwlu.

Na terenie miasta Chociwel funkcjonują także prywatne indywidualne gabinety świadczące usługi laryngologiczne, stomatologiczne, rehabilitacyjne, kosmetyczne.

Na terenie gminy Chociwel funkcjonuje również Przychodnia Weterynaryjna Michał Waliszewski z siedzibą przy ul. Zwycięzców 8b w miejscowości Chociwel

Kościóły

Kościóły na terenie gminy Chociwel zlokalizowane są w miejscowościach: Bobrowniki, Bród, Chociwel, Długie, Kania, Karkowo, Lisowo, Oświno, Starzyce, Wieleń Pomorski oraz kaplica kościelna w świetlicy wiejskiej w miejscowości Lublino.

Sposób uwzględnienia w POG

W obszarze gminy Chociwel obiekty usługowe znajdują się w strefach usługowych SU.



Cmentarze

W gminie Chociwel znajduje się 6 czynnych cmentarzy komunalnych. W Chociwlu znajduje się główny cmentarz komunalny oraz cmentarze w sołectwach: Kania, Długie, Oświno, Lisowo, Bobrowniki. Ponadto w pozostałych sołectwach znajdują się małe, nieczynne lokalne cmentarze, objęte ochroną konserwatorską, przeważnie przy kościołach w sołectwach.

Sposób uwzględnienia w POG

W planie ogólnym cmentarze czynne objęto strefą cmentarza SC.

Standardy dostępności infrastruktury społecznej.

Zgodnie z Art. 13e ust. 1 uopizp: Gminne standardy urbanistyczne obejmują gminny katalog stref planistycznych oraz mogą obejmować gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej. Warunek nie jest obligatoryjny, w związku z tym odstąpiono od badania standardów dostępności infrastruktury społecznej (szkoły podstawowe oraz obszary zieleni publicznej).

4.2. Infrastruktura transportowa

Przez teren gminy Chociwel przebiega:

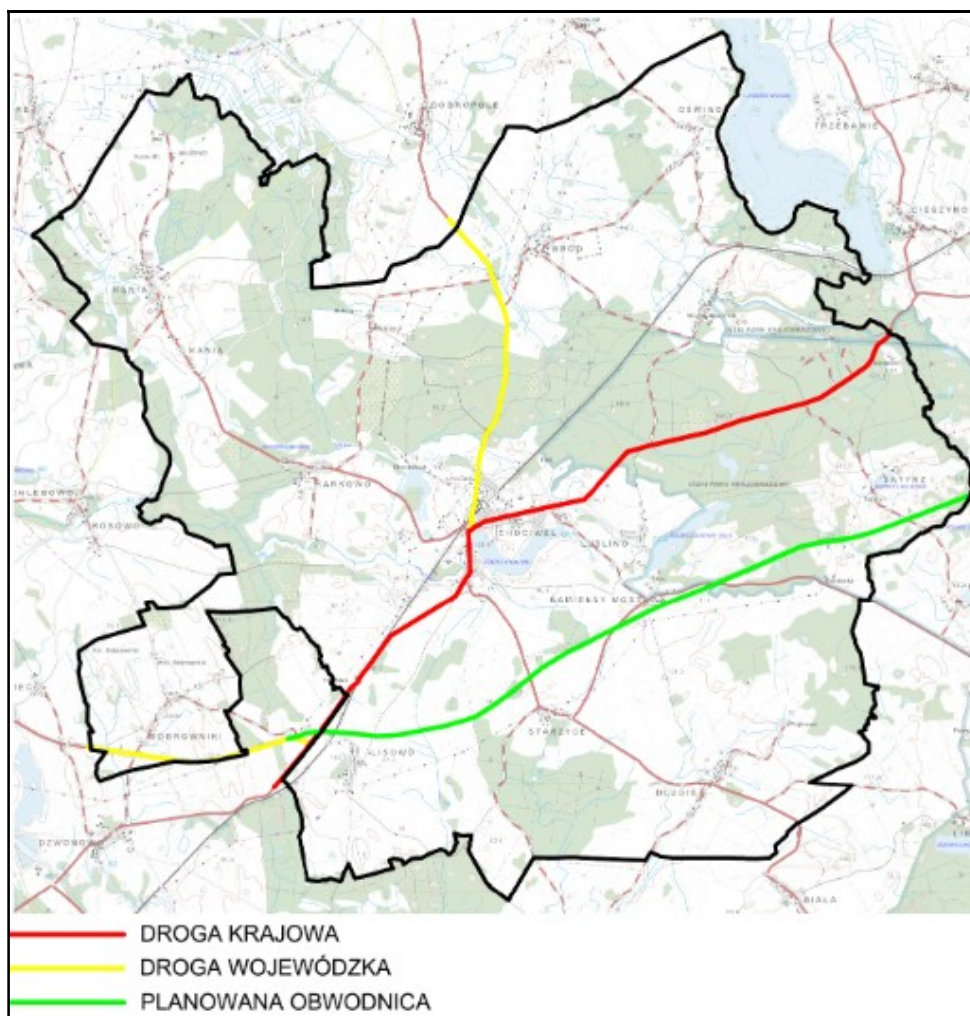
- droga krajowa nr 20 – od Stargardu Szczecińskiego, przez Chociwel, Szczecinek do Gdyni
- droga wojewódzka nr 144 - klasy technicznej G (Dobra – Nowogard)
- droga wojewódzka nr 142 - klasy technicznej GP (łącząca Lisowo ze skrzyżowaniem z drogą krajową nr 3 koło Szczecina).

Droga wojewódzka 142 oraz 144 w granicach gminy nie jest objęta modernizacją. Pozostałe drogi mają charakter lokalny, łączą sołectwa z ośrodkami miejskimi i gminnymi.

W granicach gminy planowana jest realizacja obwodnicy w kierunku Złocienieńca w ciągu drogi krajowej nr 20.

Przez teren gminy przebiega linia kolejowa nr 202 Gdańsk Główny – Stargard, odcinek Runowo Pomorskie – Ulikowo. W granicach planu znajduje się stacja kolejowa Chociwel oraz przystanek osobowy Lisowo.

W granicach gminy wybudowana została wieża systemu GSMR na linii kolejowej nr 202 w km 306,300 (dz. Nr 154/7 obręb 0002 Chociwel) o wysokości całkowitej 37m. Dodatkowo w granicach gminy przy linii kolejowej nr 202 planowane są do wybudowania kolejne wieże systemu GSMr: w km 299,186 (dz. nr 207 obręb 0013 Wieleń Pomorski) – wysokość całkowita wieży ok. 37m, oraz w km 310,920 (dz. nr 7 obręb 0007 Lisowo) - wysokość całkowita wieży ok. 47m.



Opracowanie własne, źródło: ZZDW, Koszalin, mapy sieci dróg wojewódzkich i krajowych

Sposób uwzględnienia w POG

Drogi wojewódzkie, droga krajowa, rezerwacja obwodnicy oraz linia kolejowa objęte zostały strefami komunikacyjnymi SK. Drogi oraz tereny kolejowe posiadają wyznaczone granice geodezyjne.

Z uwagi na fakt, że natężenie ruchu będzie stale rosło, w bezpośrednim otoczeniu drogi krajowej nr 20 nie powinno się sytuować nowej zabudowy nie chronionej akustycznie. Strefy wymagające ochrony akustycznej mogą być lokalizowane na tych terenach jedynie przy zapewnieniu przez przyszłych inwestorów odpowiednich rozwiązań zmniejszających oddziaływanie hałasu. W przyszłych planach miejscowych, zabudowa mieszkaniowa lokalizowana wzdłuż dróg wymagać będzie rozwiązań zmniejszających oddziaływanie hałasu.

Na terenach dróg krajowych i terenach kolejowych nie wyznaczono obszaru uzupełnienia zabudowy.

W strefie od kolei wykluczono lokalizację nowych funkcji chronionych przez hałasem w szczególności funkcji mieszkaniowej.



4.3. Infrastruktura techniczna

Energia elektryczna

Na obszarze gminy Chociwel zlokalizowana jest infrastruktura techniczna elektroenergetyczna dystrybucyjna, będąca w eksploatacji ENEA Operator Sp. z o.o.:

- linia napowietrzna 110kV nr 1051 relacji SE Morzyczyn – GPZ Chociwel
- linia napowietrzna 110 kV nr 1052 relacji GPZ Chociwel - GPZ Węgorzyno
- GPZ Chociwel (nr 37) – stacje WN/SN (dz. 110 obr. 0002 Chociwel) – strefa 26SI
- linie napowietrzne i kablowe średniego napięcia (SN-15kV)
- linie napowietrzne i kablowe niskiego napięcia (nn-0,4kV)
- stacje transformatorowe średniego napięcia (SN-15kV)
- złącza i szafy kablowo-pomiarowe niskiego napięcia (nn-0,4kv).

W gminie wykorzystywana jest również energia z odnawialnych źródeł energii, powstają nowe elektrownie słoneczne, które przyczynią się do zapewnienia dostaw energii niskoemisyjnej.

Ponadto istotne jest, aby w przyszłych planach miejscowych dla sieci elektroenergetycznych wprowadzać zapis, że nieprzekraczalna linia zabudowy, minimalna powierzchnia działki, szerokość frontu działki, wyznaczenie miejsc postojowych, powierzchnia biologicznie czynna nie dotyczą istniejących i planowanych obiektów infrastruktury elektroenergetycznej.

Maszt lotnictwa cywilnego

Na terenie gminy Chociwel zlokalizowany jest OR Chociwel w strefie 12SI. W promieniu 600 m ze względu na zakłócenia elektromagnetyczne nie jest możliwa lokalizacja nowych elektrowni słonecznych. W planie ogólnym wskazano strefy SO z możliwością lokalizacji elektrowni słonecznych tylko we wskazanych terenach. Przy lokalizacji wszelkich inwestycji w obszarze do 600 m należy każdorazowo uzyskać opinię Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego.

Sposób uwzględnienia w POG

W strefie wokół nadajnika wskazano strefę strefy 71SO, 72SO, 73SO, 74SO, które częściowo znajdują się w strefie 600m, uzyskały już niezbędne zgody na lokalizację elektrowni słonecznych. Nowe nie powstaną.



Zaopatrzenie w ciepło

Na terenie gminy Chociwel nie występuje jednolity scentralizowany system zaopatrzenia w ciepło. Zabudowa mieszkaniowa i usługowa zaopatrywana jest w ciepło i ciepłą wodę użytkową z indywidualnych lub lokalnych kotłowni.

W ramach prowadzonego za pośrednictwem Gminy Chociwel programu „Ciepłe Mieszkanie” w domach wielorodzinnych sukcesywnie wymieniane są źródła ciepła, tzw. kopciuchy oraz stolarka okienna i drzwiowa. W budynkach jednorodzinnych działania związane z wymianą źródła ciepła i termomodernizacji realizowane są w ramach programu „Czyste Powietrze”. Działania te powodują poprawę jakości powietrza oraz zmniejszenie emisyjności pyłów oraz gazów cieplarnianych i wpływają na poprawę efektywności energetycznej budynków.

Ponadto w miejscowości Chociwel funkcjonują dwie zbiorcze kotłownie zasilające wyznaczone części miasta.

Zaopatrzenie w gaz

Na terenie gminy, w miejscowości Chociwel, występuje sieć gazowa zasilająca istniejącą kotłownię przy ul. Dąbrowskiego. Sporadycznie, przez indywidualnych odbiorców, wykorzystywany jest gaz płynny z butli lub zbiorników nadziemnych.

Zgodnie z wnioskiem Operator Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A., w gminie Chociwel nie będą realizowane zadania inwestycyjne w zakresie przesyłowej sieci gazowej wysokiego ciśnienia.

Biogazownia

W obrębie Chociwla planowana jest lokalizacja biogazowni, która produkować będzie biometan i oczyszczone CO₂. W przypadku powstania biogazowni istnieje możliwość wykorzystania biometanu do wytwarzania energii elektrycznej i ciepłej na potrzeby gminy.

Sposób uwzględnienia w POG

W planie ogólnym biogazownia znajduje się w strefie infrastrukturalnej SI.

Elektrownie słoneczne

Na terenie całej gminy zlokalizowanych jest wiele farm fotowoltaicznych/elektrowni słonecznych, powstałych w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy. Elektrownie fotowoltaiczne powstają w otulinie Ińskiego Parku Krajobrazowego przy akceptacji służb ochrony środowiska, w związku z tym w planie ogólnym również zostały dopuszczone.



Na podstawie wydanych decyzji o warunkach zabudowy powstały i nadal powstają elektrownie fotowoltaiczne wraz z infrastrukturą towarzyszącą, między innymi w obrębie Bród o mocy do 80MW oraz o mocy do 54MW, w obrębie Mokrzyca do 11 MW, w obrębie Długie o mocy do 50 MW, w obrębie Starzyce do 100 MW „Chociwel Solar Park” i wiele innych lokalizacji.

W granicach gminy Chociwel wskazano w strefach SO elektrownie słoneczne wyłącznie na tych obszarach, gdzie zostały wydane decyzje o warunkach zabudowy i przeprowadzono procedury oceny oddziaływania na obszar Natura 2000, podczas których stwierdzono brak negatywnego oddziaływania na ten obszar.

Fragment północno-zachodniej części gminy Chociwel, w obrębie Kania znajduje się poza prawnie chronionymi obszarami przyrodniczymi, gdzie wskazano strefę umożliwiającą lokalizację elektrowni słonecznych.

Sposób uwzględnienia w POG

W planie ogólnym elektrownie słoneczne dopuszczone zostały w profilu dodatkowym w strefach otwartych SO, których lokalizacje uzyskały stosowne decyzje oraz w strefie 3SO, znajdującej poza obszarami prawnie chronionymi.

Elektrownie wiatrowe

Na terenie gminy wskazano strefę otwartą 3SO, w której w profilu dodatkowym dopuszczono lokalizację elektrowni wiatrowych. Strefa ta znajduje się poza wszelkimi obszarami prawnie chronionymi. Strefa wskazuje teren, na którym możliwe będzie w przyszłości lokalizowanie elektrowni wiatrowych, natomiast przy sporządzaniu planu miejscowego ustalona zostanie szczegółowa lokalizacja oraz parametry dla elektrowni oraz wykonana zostanie prognoza oddziaływania na środowisko zawierająca wszelkie niezbędne komponenty środowiska mające wpływ na lokalizację OZE wraz z analizą wpływu realizacji ustaleń planu miejscowego na poszczególne elementy środowiska.

Ścieki sanitarne

Na terenie gminy Chociwel funkcjonuje aktualnie jedna mechaniczno-biologiczna oczyszczalnia ścieków w miejscowości Chociwel. Oczyszczalnia ścieków w Chociwlu jest obiektem niedawno zmodernizowanym, który uzyskał pozwolenie na użytkowanie w styczniu 2025 r. Modernizacja oczyszczalni ścieków w Chociwlu obejmowała budowę nowej przepompowni ścieków P1, modernizację przepompowni ścieków P2, budowę nowych zbiorników przepompowni głównej z sitopiaskownikiem oraz retencji ścieków, budowę



nowych zbiorników SBR1 i SBR2 wraz zapleczem socjalnym i technicznym urządzeń służących do zagęszczania i odwadniania osadu, budowę zbiorników gospodarki osadowej (KON, KOZ, ATSO 1, ATSO2, KOU), budowę wiaty osadowej oraz biofiltra.

Do zmodernizowanej oczyszczalni ścieków w Chociwlu za pomocą sieci kanalizacyjnej trafiają ścieki z terenu aglomeracji Chociwel (poziom skanalizowania aglomeracji to 98,4% a liczba RLM 3 243) oraz są dowożone z pozostałego obszaru gminy taborem asenizacyjnym nieczystości ciekłe ze zbiorników bezodpływowych i przydomowych oczyszczalni ścieków.

Na terenie aglomeracji funkcjonują jeszcze trzy przepompownie ścieków zlokalizowane przy ul. Armii Krajowej, ul. Piaskowej oraz ul. Dąbrowskiego.

W miejscowości Karkowo, funkcjonuje oczyszczalnia ścieków oparta na systemie „Imhoffa”, która odbiera ścieki od części budynków mieszkalnych wielorodzinnych z miejscowości.

Aktualnie trwają prace projektowo przygotowawcze do realizacji budowy nowej biologicznej oczyszczalni ścieków w miejscowości Karkowo mającej na celu zastąpienie obecnej.

Zaopatrzenie w wodę

Na terenie Gminy Chociwel całkowitym źródłem zaopatrzenia w wodę są ujęcia podziemne. Ze względu na zbyt dużą zawartość związków żelaza i manganu woda pobierana z ujęć głębinowych wymaga uzdatniania, które odbywa się na stacjach uzdatniania wody.

Poniższa tabela przedstawia zestawienie ujęć wody pitnej na terenie Gminy Chociwel z uwzględnieniem wielkość poboru .

Zestawienie ujęć wody pitnej z wielkością poboru wody na terenie Gminy Chociwel w 2024r.

Lp.	Nazwa ujęcia	Nazwa miejscowości zaopatrywanej w wodę	Zatwierdzone zasoby wodne	Produkcja wody w 2024r.
			m ³ /rok	m ³ /rok
1.	Chociwel	Chociwel, Chociwel-Wieś, Lublino, Pieczonka	310 250	176 132
2.	Długie	Długie, Płatkowo	12 775	16 034
3.	Kamienny Most	Kamienny Most	12 775	9 503
4.	Karkowo	Karkowo, Kania, Mokrzyca	109 500	57 922



5.	Lisowo	Lisowo	25 550	11 061
6.	Sątyrz P.	Sątyrz Pierwszy	---	1 773
7.	Starzyce	Starzyce	12 775	14 488
8.	Wieleń P.	Wieleń P., Oświno	24 100	20 508
9.	Bród	Bród, Zabrodzie	16 060	6 062
10.	Krzywiec	Krzywiec (gm. Marianowo), Bobrowniki	12 600	10 938
		RAZEM:	536 385	324 421

Zapotrzebowanie na wodę dla mieszkańców Gminy Chociwel (jedno ujęcie zlokalizowane jest w m. Krzywiec gm. Marianowo, ale zaopatruje w wodę m. Bobrowniki) wynosi 60,5 % zatwierdzonych zasobów wodnych.

Każde z ujęć wody podziemnej posiada wyznaczoną strefą ochronną obejmującą teren ochrony bezpośredniej.

Sposób uwzględnienia w POG

Hydrofornie i ujęcia wody podziemnej objęto strefami infrastrukturalnymi SI.

Odpady komunalne

Gmina Chociwel należy do Celowego Związku Gmin R-XXI z siedzibą w Słajsinie 30, 72-209 Nowogard i jest objęta postanowieniami Planu Gospodarki Odpadami dla Celowego Związku Gmin R-XXI.

Wszystkie odpady z terenu gminy Chociwel kierowane i zagospodarowywane są przez Regionalny Zakład Gospodarowania Odpadami (RZGO) z siedzibą w Słajsinie (gm. Nowogard), prowadzony przez CZG R-XXI.

Dzięki członkostwu w Związku gmina, realizuje swój ustawowy obowiązek zapewnienia budowy, utrzymania i eksploatacji instalacji do przetwarzania odpadów komunalnych, o którym mowa w art. 3 ust. 2 pkt a ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2025 r. poz. 733), zwanej dalej ustawą.

Odbiorem i transportem odpadów komunalnych, wyposażeniem nieruchomości w pojemniki i worki na odpady komunalne, wyposażeniem w pojemniki ogólnodostępnych punktów zbiórki i Punktu Selektywnego Zbierania Odpadów Komunalnych w Chociwlu w pojemniki i kontenery zajmuje się firma Remondis Szczecin z siedzibą przy ul. J. Smoleńskiej ps. „Jachna” 35, 71-005 Szczecin.



Na terenie gminy Chociwel, znajduje się jeden Punkt Selektywnego Zbierania Odpadów Komunalnych z siedzibą przy ul. Parkowej 1 w Chociwlu, do którego przyjmowane są odpady.

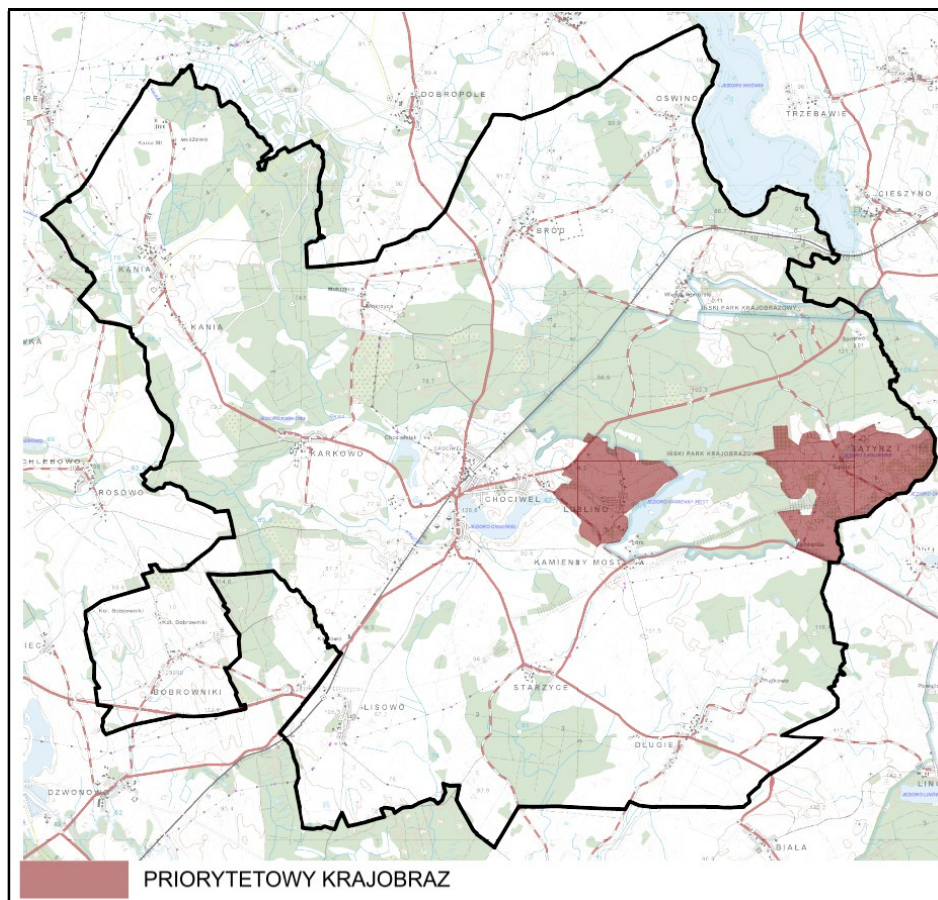
Gminnym Systemem Gospodarowania Odpadami Komunalnymi objęte są wszystkie rodzaje nieruchomości.

Sposób uwzględnienia w POG

W planie ogólnym teren oczyszczalni ścieków i punkt odbioru odpadów oraz ujęcia wody z hydroforniami objęto strefami infrastrukturalnymi SI.

5. REKOMENDACJE I WNIOSKI ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ KRAJOBRAZY PRIORYTETOWE

Dla województwa zachodniopomorskiego obowiązuje Audyt Krajobrazowy Województwa Zachodniopomorskiego (Uchwała nr XIII/187/25 z dnia 18 grudnia 2025 r.). Zgodnie z projektem na terenie gminy Chociwel przewiduje się utworzenie dwóch krajobrazów priorytetowych.



Opracowanie własne, źródło: audyt krajobrazowy województwa zachodniopomorskiego, projekt



1) **Krajobraz priorytetowy „Krajobraz wiejski w obrębie miejscowości Lublino”** (przyjęty w projekcie audytu kod: 32-314.43-7)

Rekomendacje i wnioski:

- utrzymanie ekstensywnego użytkowania rolnego użytków zielonych; wyłączenie z zabudowy, przekształcania w grunty orne i zalesienia,
- zachowanie lub przywracanie zadrzewień śródpolnych, zakrzewień i miedz oraz alei drzew i krzewów wzdłuż dróg.
- ochrona warunków wodnych poprzez zachowanie lub odtwarzanie śródpolnych oczek wodnych i mokradeł.
- zachowanie i odtwarzanie stref buforowych w formie naturalnych pasów roślinności wokół śródpolnych oczek wodnych, mokradeł oraz wzdłuż rzeki Krąpieli,
- maksymalne ograniczenie zmian przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze,
- ograniczenie lokalizacji farm fotowoltaicznych,
- wyłączenie z zabudowy wzniesień eksponowanych w krajobrazie,
- przeciwdziałanie rozpraszaniu się jednostek osadniczych poprzez ograniczenie zabudowy do terenów zwartej zabudowy wsi Lublino.

Rekomendacje i wnioski w zakresie kształtowania zabudowy:

- lokalizacja nowej zabudowy mieszkaniowej jako budynków uwzględniających lokalne formy architektury, o wysokości do 8 m, krytych dachem dwuspadowym prostym w układzie kalenicowym lub szczytowym względem frontu działki, w kolorze szarym, czerwieni lub brązowym, o kącie nachylenia połaci dachowych od 38° do 45°, utrzymanie tradycyjnej linii zabudowy,
- ochrona historycznych gabarytów, kształtów dachów, elewacji i układu okien budynków przed przekształceniami,
- w budynkach historycznych ceglanych lub tynkowanych posiadających dekoracje fasadowe stosowanie ociepleń wewnętrznych lub odtworzenie elewacji po ociepleniu zewnętrznym.

2) **Krajobraz priorytetowy „Obszar rolniczy położony na północny zachód od jeziora Ińsko”** (przyjęty w projekcie audytu kod: 32-314.43-122)

Rekomendacje i wnioski:

- utrzymanie ekstensywnego użytkowania rolnego użytków zielonych, nieprzekształcanie w inne formy użytkowania,
- maksymalne ograniczenie zmian przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze,



-
- zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych,
 - ograniczenie zabudowy terenów otwartych i pozostawienie niezabudowanych szczytów wzniesień pełniących funkcje punktów widokowych,
 - nielocalizowanie wielkopowierzchniowych farm fotowoltaicznych o łącznej powierzchni powyżej 10 ha w granicach jednostki krajobrazowej,
 - w obrębie wsi: Sątysz lokalizacja nowej zabudowy w obrębie istniejących wsi i terenów z nią bezpośrednio sąsiadujących,
 - ochrona walorów ekspozycji krajobrazu poprzez zakaz zabudowy terenów oraz przeciwdziałanie zarastaniu roślinnością wysoką, w szczególności widoku ze wzniesień przy drodze Ścienne-Sątysz w kierunku południowo-zachodnim i widoku ze wzniesień przy drodze Ścienne-Sątysz w kierunku północno-wschodnim,

Rekomendacje i wnioski w zakresie kształtowania zabudowy:

- nowa zabudowa mieszkaniowa, jako budynki nawiązujące do tradycyjnej architektury wsi,
- o wysokości do 11 m, krytych dachem dwuspadowym naczółkowym lub prostym w układzie kalenicowym względem frontu działki, w kolorze szarym, czerwieni lub brązowym, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, utrzymanie tradycyjnej linii zabudowy,
- ochronę historycznych gabarytów, kształtów dachów, elewacji i układu okien budynków przed przekształceniami,
- w budynkach historycznych ceglanych lub tynkowanych posiadających dekoracje fasadowe stosowanie ociepleń wewnętrznych lub odtworzenie elewacji po ociepleniu zewnętrznym.

Sposób uwzględnienia w POG

W planie ogólnym uwzględniono rekomendacje i wnioski wynikające z projektu audytu krajobrazowego. W obrębie miejscowości Sątysz i Lublino, wydzielono strefę 27SO z wyłączeniem możliwości lokalizacji elektrowni słonecznych. Wyznaczono jedną strefę 24SO z dopuszczeniem lokalizacji elektrowni słonecznych, która uzyskała decyzję o warunkach zabudowy.

W obrębie Lublino wprowadzono strefę zieleni i rekreacji 35SN z dodatkowym profilem: teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki z rygorystycznymi parametrami, pozwalającymi na zachowanie charakteru krajobrazu. W przyszłości, dla terenu konieczne będzie sporządzenie planu miejscowego, który doprecyzuje i uszczegółowi zagospodarowanie terenu.

Dla miejscowości Lublino i Sątysz w strefach SJ, SZ, SU wyznaczono parametry dla zabudowy zgodne z audytem.



6. OPRACOWANIE EKOFIZJOGRAFICZNE W ZAKRESIE WYMAGAŃ, O KTÓRYCH MOWA W ART. 72 UST. 1–3 USTAWY Z DNIA 27 KWIETNIA 2001 R. – PRAWO OCHRONY ŚRODOWISKA

W opracowaniu ekofizjograficznym wskazano obszary objęte lub wskazane do objęcia ochroną z uwagi na walory przyrodniczo-krajobrazowe, które zostały ujęte w planie ogólnym. Ustalone w planie ogólnym strefy planistyczne, pozwalają jednocześnie na rozwój gminy i zachowanie walorów przyrodniczych. Nowe tereny przeznaczone na zabudowę o różnych funkcjach zostały wyznaczone zgodnie z potrzebami gminy.

Plan ogólny wskazuje strefy planistyczne o określonych funkcjach w sposób ogólny, natomiast przyszłe plany miejscowe sporządzane sukcesywnie uszczegółowią sposób zabudowy i zagospodarowania terenów, pozwalając na rozwój wskazanych nowych funkcji przy zachowaniu walorów krajobrazowych gminy Chociwel.

7. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ ORAZ CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH

7. 1. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w prawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów do obliczeń wykorzystano dostępne dane aktualne na dzień nie wcześniejszy niż dzień przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy (Uchwała nr X/65/2024 Rady Miejskiej Chociwel z dnia 28 listopada 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy Chociwel).

Zgodnie z § 3 ust. 4 i 5 Rozporządzenia podstawą do obliczenia zapotrzebowania na zabudowę mieszkaniową są najnowsze dane udostępniane przez statystykę publiczną z tego samego roku, z którego pochodzą najnowsze dostępne dane dotyczące liczby mieszkańców gminy udostępniane przez statystykę publiczną. W obliczeniach przyjmuje się okres prognozy obejmujący **20 lat** od roku, którego dotyczą najnowsze dostępne dane dotyczące liczby mieszkańców gminy udostępnianych przez statystykę publiczną.

Prognoza obejmuje 20 lat tj. od 2024 r. do 2044 r.



Dane do obliczeń przyjęto:

- prognozowana liczba mieszkańców (dane GUS, aktualne na XII.2024 r.),
- powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie (dane GUS, aktualizacja lipiec 2024 r., <https://bdl.stat.gov.pl/bdl/dane/teryt/tablica>,
- M_{20} – prognozowana liczba mieszkańców w 2044 r. (dane GUS, XII.2024 r.)

Za prognozowaną liczbę mieszkańców gminy przyjmuje się liczbę mieszkańców gminy zgodną z prognozą (dane udostępniane przez statystykę publiczną) powiększoną o 5%.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową, określa się wg wzoru, wyrażającego prognozowaną liczbę mieszkańców:

$$\mathbf{ZAP = M_{20} - (PUM_0 : P_{20})}$$

gdzie:

ZAP – zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową

M₂₀ - prognozowana liczba mieszkańców w oparciu o dane udostępnione przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%

PUM₀ - łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie zgodna z najnowszymi danymi

P₂₀ - prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca

M₂₀ – 3834 mieszkańców

M₂₀ x 5 % - 4025 mieszkańców (liczba powiększona o 5%)

PUM₀ - 149 227 m²

P₂₀ - 40 m²

$$\mathbf{ZAP = 3834 - (149\,227\,m^2 : 40\,m^2) = 294\,mieszkańców}$$

Zgodnie z Rozporządzeniem MRiT w sprawie projektu planu ogólnego gminy (...), §3 ust. 9: „ W przypadku gdy zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową obliczone zgodnie z ust. 2 wynosi mniej niż:

1) 1000 w gminie, w której liczba mieszkańców zgodnie z najnowszymi dostępnymi danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną wynosi nie mniej niż 5000 – dopuszcza się przyjęcie, że wynosi 1000”.

Spełniono warunki: obliczono $ZAP = 294$ mieszkańców, liczba mieszkańców zgodnie z najnowszymi danymi GUS na 2025 r. wynosi 5281, czyli nie mniej niż 5000.

Przyjęto **ZAP = 1000**



Zgodnie z uopizp Art. 13d ust. 2. „W strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70 % oraz większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę
700 mieszkańców > 1000 mieszkańców < 1300 mieszkańców

Obliczone zapotrzebowanie na nową zabudowę w przeliczeniu na liczbę mieszkańców gminy Chociwel wynosi 1759 osób.

Zgodnie z art. 13d ust. 3 Rozporządzenia MRiT: „W przypadku gdy na obszarach, o których mowa w ust. 1, suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, **jest większa niż 130 %** wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, na tych obszarach oraz **nie wyznaczają się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy**”.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę przekroczyło 130% (tj. 1300) dopuszczalnego zapotrzebowania, w związku z tym nie wyznaczają się nowych obszarów pod zabudowę mieszkaniową w gminie Chociwel.

7.2. Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca

Zgodnie z § 3 ust. 7 prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca oblicza się zgodnie z jednym ze wzorów:

Wzór 1

lub

wzór 2

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

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

gdzie:

P_0 – powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodnie z najnowszymi danymi

P_{-10} - powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodnie z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane

P_{-20} - powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodnie z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane

$$P_0 - 27,30 \text{ m}^2$$

$$P_{-10} - 21,40 \text{ m}^2$$

$$P_{-20} - 19,30 \text{ m}^2$$



Pow. użytkowa mieszkań na 1 mieszkańca wg wzoru 1: 39,10 m²

Pow. użytkowa mieszkań na 1 mieszkańca wg wzoru 2: 35,30 m²

Zgodnie z § 3 ust. 8 w przypadku, gdy prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (P₂₀) wyznaczona jest mniejsza niż 40 m² na jednego mieszkańca, przyjmuje się wartość tego parametru wynoszącą 40 m².

7.3. CHŁONNOŚCI TERENÓW NIEZABUDOWANYCH (W PLANACH MIEJSCOWYCH I OBSZARZE UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY)

Liczba ludności mieszkańców Gminy Chociwel na przestrzeni dwudziestu lat 2004–2024 ulegała stopniowym spadkom.

Tabela 2. Liczba ludności ogółem w Gminie Chociwel w latach 2004-2024

2004	2006	2008	2010	2012	2014	2016	2018	2020	2022	2024
6132	6106	6094	6040	5992	6020	5865	5919	5733	5492	5433

źródło: na podstawie danych BDL GUS (wg stanu na dzień 31.12.2024)

Z uwagi na różnice chłonności w sołectwach/miejscowościach i mieście Chociwel, na podstawie dokonanych obliczeń dla wybranego obszaru o podobnych parametrach ustalono odrębne wartości.

Chłonność przyjęto na podstawie bazy danych BDOT10K oraz adresów i meldunków pozyskanych z bazy danych gminy (aktualnych na miesiąc maj 2025 r.).

7.3.1. CHŁONNOŚCI TERENÓW NIEZABUDOWANYCH W OBOWIĄZUJĄCYCH PLANACH MIEJSCOWYCH

Na terenie gminy obowiązuje 5 planów miejscowych, w których ustalono zabudowę mieszkaniową jednorodziną, zagrodową i rekreacji indywidualnej.

ZABUDOWA JEDNORODZINNA

- Uchwała nr XXIV/255/06 z dnia 23.02.2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ul. Młyńskiej obręb 1 Chociwel w gminie Chociwel - przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.



Chłonność terenów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i mieszkaniowo-usługową, zgodnie z Uchwałą nr XXIV/255/06.

Symbol terenu	Powierzchnia terenu elementarnego w ha	Pow. niezabudowana w ha	Przyjęta Chłonność do obliczeń os/1 ha	Chłonność os/1 ha poz. 3 x 4		
1	2	3	4	6		
1U,MN (50% ter. Na MN)	0,1600	0,0800	29	92		
2U,MN (50% ter. Na MN)	0,1055	0,0578				
3U,MN (50% ter. Na MN)	0,1230	0,0615				
4U,MN (50% ter. Na MN)	0,1400	0,0700				
5U,MN (50% ter. Na MN)	0,1250	0,0625				
6MN	0,4460	0,2033				
7MN	1,0670	0,3062				
9MN	0,4304	0,728				
11MN	0,9000	0,5962				
12MN	1,1000	0,6974				
14MN	0,3650	0,1511				
15MN	0,1650	0,1650				
		3,1790			29	

- Uchwała nr XXIV/256/06 z dnia 23.02.2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ul. Nadjeziornej obręb 1 Chociwel w gminie Chociwel - przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

Chłonność terenów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i mieszkaniowo-usługową - zgodnie z Uchwałą nr XXIV/256/06.

Symbol terenu	Powierzchnia terenu elementarnego (ha)	Pow. niezabudowana (ha)	Przyjęta Chłonność do obliczeń os/1 ha	Chłonność terenów (poz. 3 x 4)
1	2	3	4	6
1MN	1,2066	0,0485	29	68
2MN	0,9235	0,9252		
3MN	0,1830	0,1745		
4MN	0,8183	0,3138		
5MN	0,6300	0,2606		
6MN	0,9983	0,5004		
7U,MN (50% ter. na MN)	0,2658	0,1329		
suma		2,3559		

ZABUDOWA ZAGRODOWA

- Uchwała nr IX/93/03 Rady Miejskiej w Chociwlu z dnia 3.12.2003 r. w sprawie zmian w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Chociwel dla terenu położonego w okolicach jeziora Woświn w miejscowości **Oświno** - **przeznaczenie terenów pod zabudowę zagrodową.**

Chłonność terenów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę zagrodową w mpzp - zgodnie z Uchwałą nr IX/93/03.

Symbol terenu	Powierzchnia terenu elementarnego (ha)	Pow. niezabudowana (ha)	Ilość działek (szt.)	Przyjęta Chłonność do obliczeń 3os./1 działkę	Chłonność poz. 4 x 5
1	2	3	4	5	6
B2 RP/MR	12,7491	6,4931	6	3	18
suma	12,7491	6,4931	6		



Powierzchnia terenu przeznaczona pod zabudowę zagrodową wskazana w planie miejscowym może być podzielona na działki nie mniejsze niż 2,5 ha, o powierzchni zabudowy do 5% powierzchni działki. Z uwagi na duże powierzchnie działek przyjęto chłonność terenu w odniesieniu do działki zagrodowej.

ZABUDOWA REKREACJI INDYWIDUALNEJ Z ZIELENIĄ TOWARZYSZACĄ

- Uchwała nr IX/93/03 Rady Miejskiej w Chociwlu z dnia 3.12.2003 r. w sprawie zmian w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Chociwel dla terenu położonego w okolicach jeziora Woświn w miejscowości **Oświno** - **przeznaczenie terenów pod zabudowę rekreacji indywidualnej z zielenią towarzyszącą.**

Tabela 2. Chłonność terenów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę rekreacji indywidualnej w mpzp, Oświno - zgodnie z Uchwałą nr IX/93/03.

Symbol terenu	Powierzchnia terenu elementarnego w ha	Pow. niezabudowana w ha	Przyjęta Chłonność do obliczeń os/1 ha	Chłonność poz. 3 x 4
1	2	3	4	6
C3 ZRi	0,5700	0,4495	0 **	0
C12 ZRi	19,8400	2,1115		
C16 ZRi	3,3200	3,0091		
B3 ZRi	3,8600	0,9230		
suma	27,59	6,4931		

- Uchwała nr XXXIII/188/2021 Rady Miejskiej w Chociwlu z dnia 26.05.2021 r. w sprawie uchwalenia „Zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Chociwel dla terenu położonego w okolicach jeziora Woświn w miejscowości **Oświno**” - **przeznaczenie terenów pod zabudowę rekreacji indywidualnej z zielenią towarzyszącą.**

Chłonność terenów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę rekreacji indywidualnej w mpzp, Oświno, Uchwała nr XXXIII/188/2021

Symbol terenu	Powierzchnia terenu elementarnego w ha	Pow. niezabudowana w ha	Przyjęta Chłonność do obliczeń os/1 ha	Chłonność os/1 ha poz. 3 x 4
1	2	3	4	6
A1 MT	0,6119	0,6119	0 **	0
B1 MT	0,4197	0,4197		
B3 MT	0,4096	0,3982		
B4 MT	0,4648	0,4648		
B5 MT	0,1300	0,1300		
B6 MT	0,8086	0,8086		
B7 MT	0,4757	0,4757		
		3,3041	0	

** Tereny przeznaczone pod zabudowę rekreacji indywidualnej z zielenią towarzyszącą w planach miejscowych zostały ujęte w bilansie powierzchni. Zgodnie z Rozporządzeniem włączono je do strefy SJ – wielofunkcyjnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z profilem dodatkowym: zabudowa letniskowa i rekreacji indywidualnej, ale z uwagi na brak stałego zamieszkania na terenie poza sezonem wprowadzono wskaźnik do obliczeń 0os./ha.



Obszar w większości zainwestowany, nie jest zamieszkały, co potwierdzają dane dotyczące meldunków. Są to tereny wypoczynku sezonowego.

7.3.2. Chłonności terenów niezabudowanych w OUZ – obszarze uzupełnienia zabudowy

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy, wyznaczono obszary uzupełnienia zabudowy, zgodnie z określonymi zasadami:

1) określono 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:

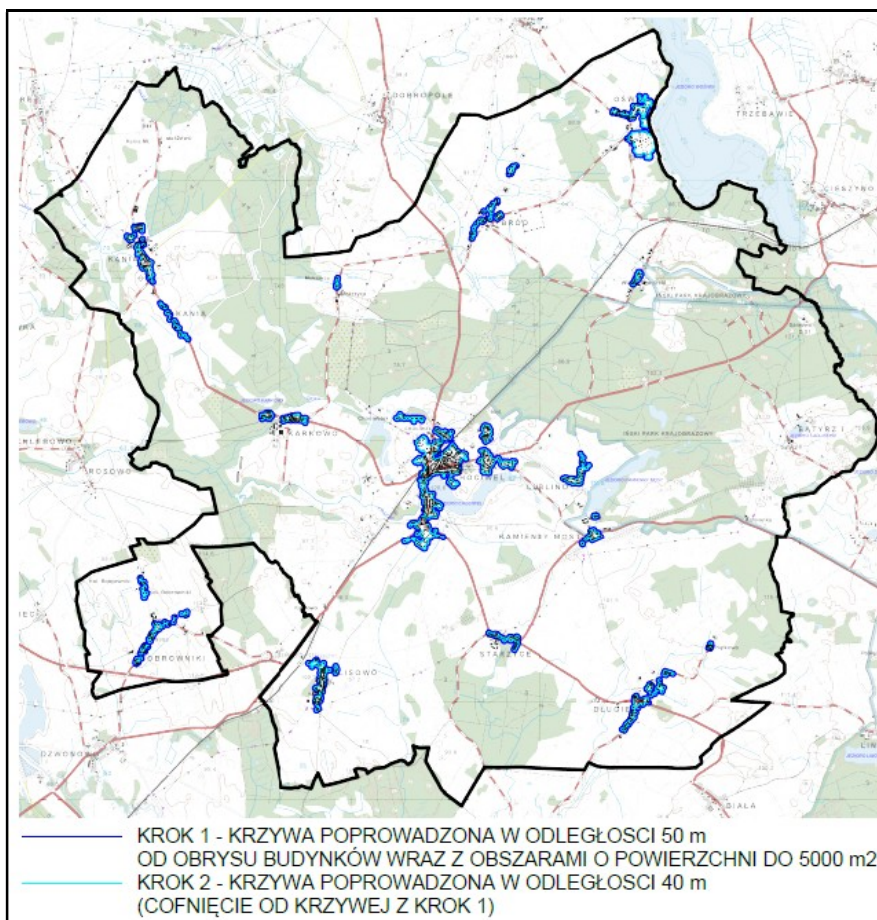
- a) budynki przemysłowe o symbolu 101,
- b) budynki handlowo-usługowe o symbolu 103,
- c) budynki biurowe o symbolu 105,
- d) budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej o symbolu 106,
- e) budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe o symbolu 107,
- f) pozostałe budynki niemieszkalne o symbolu 109,
- g) budynki mieszkalne o symbolu 110.

2) wyznaczono obszary ograniczone krzywą poprowadzoną w odległości 50 m od obrysu budynków położonych w zgrupowaniach, o których mowa w pkt 1;

3) do obszarów wyznaczonych w wyniku wykonania czynności określonej w pkt 2 dodano obszary o jednostkowej powierzchni nie większej niż 5000 m², ograniczone z każdej strony krzywą, o której mowa w pkt 2;

4) wewnątrz obszarów, które powstały w wyniku wykonania czynności, o których mowa w pkt 2 i 3, wyznaczono krzywą poprowadzoną w odległości 40 m od granicy tych obszarów;

5) od obszarów, które powstały w wyniku wykonania czynności, o których mowa w pkt 2 i 3, odjęto obszary znajdujące się między krzywą będącą granicą tych obszarów a krzywą, o której mowa w pkt 4.



Opracowanie własne, źródło mapy EGIB

Zgodnie z ust. 2: Dopuszcza się 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:

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

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 i 3,

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

$$P_p = 25 \% (426,4402 \text{ ha} - 187,2577 \text{ ha}) = 59,7955 \text{ ha}$$

Rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy w gminie Chociwel wynosi 58,7924 ha

(skonsumowano ok. 98,32% dopuszczalnego poszerzenia OUZ).



Ostateczny, wyznaczony obszar uzupełnienia zabudowy został ograniczony po uwzględnieniu istniejących uwarunkowań środowiskowych, konserwatorskich i komunikacyjnych. OUZ nie występuje:

- na terenach stref otwartych SO, z uwagi na występowanie w obszarze prawnie chronionego środowiska przyrodniczego,
- na obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
- na terenach objętych ochroną konserwatorską (parki zabytkowe, wybrane tereny zabytkowych pałaców i kościołów wraz z cmentarzami przykościelnymi, miejscami pamięci i zabytkowymi strefami archeologicznymi),
- na terenach dróg krajowych.

7.3.3. Chłonność terenów niezabudowanych w planach miejscowych i obszarach uzupełnienia zabudowy.

Chłonność terenów niezabudowanych obliczono uwzględniając:

- chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami,
- wskaźniki gęstości zaludnienia uwzględniające rodzaj zabudowy na podstawie analiz dotyczących gęstości zaludnienia terenów z funkcją mieszkaniową na podstawie uzyskany danych z gminy dotyczących meldunków (akt. dzień 06.2025 r.).

Przyjęto chłonność:

- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wysokiej intensywności – 280os./ha
- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności – 147os./ha
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w mieście Chociwel – 29os./ha
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w gminie poza miastem – 24os./ha
- dla zabudowy zagrodowej – 3os./działkę.

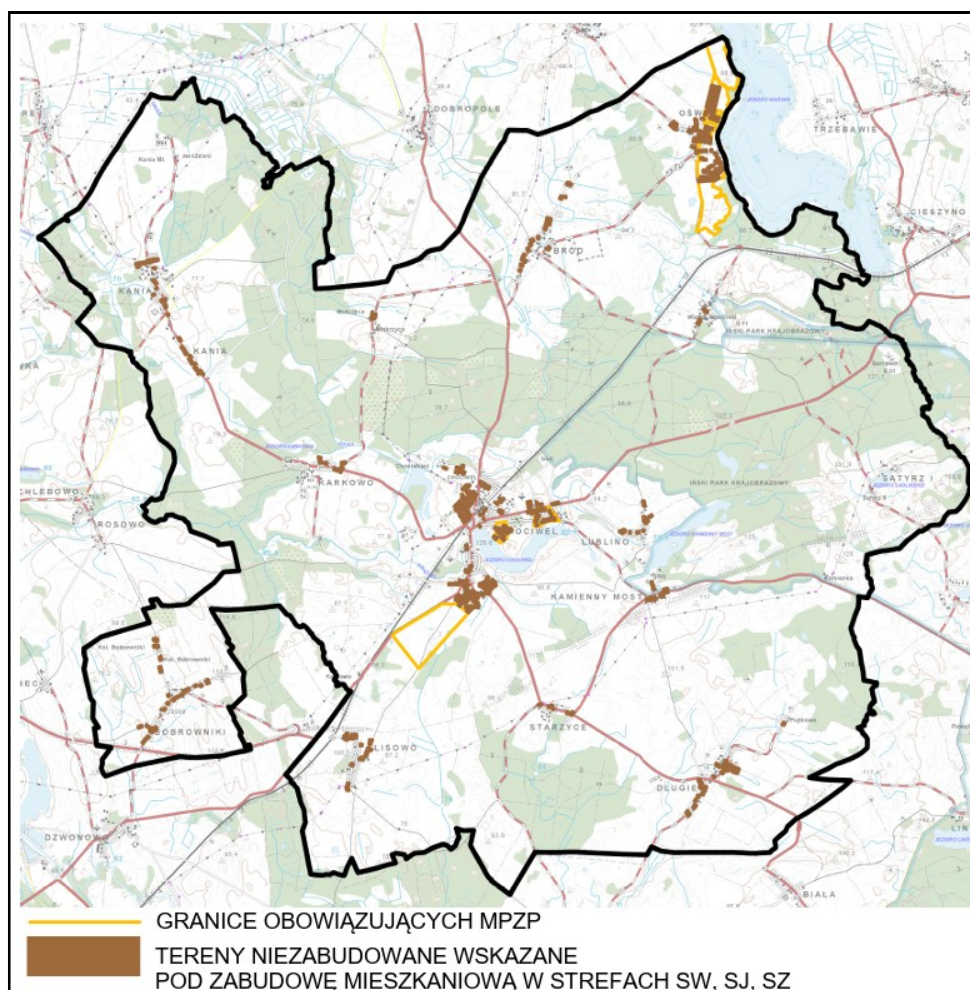


Chłonność terenów niezabudowanych w obszarach uzupełnienia zabudowy i planach miejscowych.

I.p.	strefa planistyczna	MPZP Pow. Nie zabudowana (ha)	OUZ Pow. Nie zabudowana (ha)	Os./ha	Ilość działek	Os./ działkę	chłonność
Miasto Chociwel							
1	SW (niskiej intens.)	0	0,0679	147	-	-	10
2	SW (wysokiej intens.)	0	0,5770	280	-	-	162
3	SJ	0	22,3979	29	-	-	650
4	SJ	5,5340	-	29	-	-	161
Teren gminy (bez miasta)							
5	SJ	0	33,0873	24	-	-	794
6	SJ (tereny rekreacji indywidualnej)	9,7972	0	0	-	-	0
7	SZ	0	0,1471	15	-	-	2
8	SZ	6,4931	0	-	6	3	18
	suma	21,8243	56,1626				1797
	suma		78,8723				1797

MPZP – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, OUZ – obszar uzupełnienia zabudowy

**W gminie Chociwel w strefach SW, SJ i SZ
wskazano łącznie ok. 78,8723 ha pod zabudowę mieszkaniową.**



Opracowanie własne



8. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARÓW UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY

Na obszarze gminy Chociwel obowiązuje 5 planów miejscowych, znaczna część gminy pozbawiona jest regulacji planistycznych, w związku z tym konieczne było wyznaczenie obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ), które będą podstawą do wydawania warunków zabudowy, niezbędnych dla rozwoju gminy, z zapewnieniem kontynuacji funkcji i parametrów przyszłej zabudowy.

9. OBSZARY ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ.

W gminie Chociwel nie wyznaczono obszarów zabudowy śródmiejskiej. Gmina Chociwel to gmina miejsko-wiejska, w związku z tym nie preferuje się zwartej zabudowy w ścisłym centrum. Powodem jest kameralny charakter śródmieścia miasta Chociwel, o dominującej zabudowie w większości wolnostojącej, niskiej intensywności. Parametry działek pozwalają na uzupełnienie zabudowy w ścisłym centrum miasta bez konieczności korzystania z ustępstw, jakie umożliwia typ zabudowy śródmiejskiej, charakteryzujący się głównie zgrupowaniem intensywnej zabudowy wielokondygnacyjnej na obszarze śródmieścia.

10. PRZYCZYNY USTALENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH

Zgodnie z art. 13e pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym gminne standardy urbanistyczne obejmują gminny katalog stref planistycznych oraz mogą obejmować gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej.

W planie ogólnym wyznaczono gminny katalog stref planistycznych, natomiast odstąpiono od ustalenia gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej, obejmującej zasady zapewnienia dostępu do szkół podstawowych oraz obszarów zieleni publicznej (o których mowa w art. 13f ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Przyczyną ustalenia katalogu stref planistycznych są:

- środowiskowe uwarunkowania i ograniczenia,
- polityka przestrzenna określona w obowiązujących planach miejscowych,
- studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chociwel,
- potrzeby inwestycyjne gminy Chociwel,
- wnioski złożone do planu ogólnego przez organy, instytucje, podmioty gospodarcze i osoby fizyczne,
- istniejące uwarunkowania wynikające ze stanu zainwestowania.



W planie ogólnym gminy Chociwel, w wyniku podziału terenów o różnych funkcjach wyznaczono następujące strefy planistyczne:

- 1) SW - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,
- 2) SJ - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- 3) SZ - strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową,
- 4) SU - strefa usługowa,
- 5) SH - strefa handlu wielkopowierzchniowego,
- 6) SP - strefa gospodarcza,
- 7) SR - strefa produkcji rolniczej,
- 8) SI - strefa infrastrukturalna,
- 9) SN - strefa zieleni i rekreacji,
- 10) SC - strefa cmentarzy,
- 11) SO – strefa otwarta,
- 12) SK - strefa komunikacyjna.

I.p	rodzaj strefy	profil podstawowy strefy planistycznej	Powierzchnia w ha	Ilość stref planistycznych	Powierzchnia w % pow. gminy
1	SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,	30,00	63	0,19
2	SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	186,82	152	1,16
3	SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	94,50	95	0,59
4	SU	strefa usługowa	38,50	73	0,24
5	SH	strefa handlu wielkopowierzchniowego	0,70	1	0,01
6	SP	strefa gospodarcza	95,40	8	0,61
7	SR	strefa produkcji rolniczej	182,10	15	1,10
8	SI	strefa infrastrukturalna	47,80	26	0,29
9	SN	strefa zieleni i rekreacji	281,20	117	1,74
10	SC	strefa cmentarzy	4,80	6	0,03
11	SO	strefa otwarta	14928,70	46	92,86
12	SK	strefa komunikacyjna	188,50	10	1,18
łącznie				612	100%

Dla każdej ze stref, z wyłączeniem strefy otwartej SO i strefy komunikacyjnej SK, określono wymagane parametry: maksymalną nadziemną intensywność zabudowy, maksymalną wysokości zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy oraz minimalną powierzchnię biologicznie czynną. Minimalną powierzchnię biologicznie czynną na obszarach obowiązujących planów miejscowych określono na podstawie parametru określonego w tym planie. Na pozostałych obszarach powierzchnię biologicznie czynną przyjęto w wysokości minimum 50% z kilkoma wyjątkami, wynikającymi z istniejącego stanu



zainwestowania, gdzie w wyniku braku planu miejscowego ustalono na poziomie minimum 30% powierzchni działki. W planie ogólnym nie występuje wartość udziału minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na niższym poziomie niż 30%.

Dla stref zieleni i rekreacji SN ustalono parametry, pozwalające na zainwestowanie kubaturowe, które będą mogły być dostosowywane na etapie sporządzania planów miejscowych w zależności od uwarunkowań lokalnych i środowiskowych, jednakże ograniczenia są konieczne z uwagi na położenie gminy częściowo w Ińskim Parku Krajobrazowym, jego otulinie oraz obszarze Natura 2000. Profil dodatkowy ustalono w zależności od położenia strefy. Niektóre strefy SN oprócz obowiązkowego profilu podstawowego, posiadają także pełny profil dodatkowy, umożliwiający wyselekcjonowanie funkcji najkorzystniejszych przy sporządzaniu planów miejscowych. Strefy SN nie znajdują się w obszarze uzupełnienia zabudowy, co oznacza, że jakiegokolwiek zainwestowanie będzie możliwe po sporządzeniu planu miejscowego.

Dla stref planistycznych SN obejmujących zabytkowe parki dworskie nie wprowadzono parametrów zabudowy, chroniąc tereny przez ewentualną zabudowę.

Strefa otwarta SO obejmuje tereny cenne przyrodniczo, teren Ińskiego Parku Krajobrazowego wraz z otuliną, lasy, częściowo tereny rolnicze w tym grunty klas III, obszary zagrożone powodzią, obszary wskazane w waloryzacji przyrodniczej jako potencjalne do objęcia ochroną, obszary krajobrazów priorytetowych, obszary podlegające rekultywacji.

W planie ogólnym każda strefa SO posiada w profilu dodatkowym teren zieleni urządzonej. Zapis umożliwia w obszarach chronionych przed zabudową wytyczanie szlaków turystycznych pieszych i rowerowych, budowanie punktów widokowych, tablic informacyjnych, platform i kładek w miejscach szczególnie cennych przyrodniczo, a także lokalizowanie systemów odpoczynku (ławki, wiaty), co pozwala na zarządzanie ruchem turystycznym i minimalizowanie wpływu na przyrodę.

Ustalono także typ stref SO z dopuszczeniem elektrowni fotowoltaicznych oraz jeden typ strefy SO z dopuszczeniem elektrowni wiatrowych i elektrowni słonecznych. Elektrownie wiatrowe objęto strefami SO znajdującymi się poza terenami chronionymi.

Dla stref SO nie ustalono parametru minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, ponieważ zgodnie z przepisami nie ma takiego obowiązku. Parametr zostanie ustalony, jeżeli zajdzie taka potrzeba w przyszłych planach miejscowych, po szczegółowych analizach i wytycznych służb ochrony środowiska.



11. STREFY PLANISTYCZNE WRAZ Z PARAMETRAMI

11.1. Strefa SW – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną

Dla każdej strefy obowiązuje pełny profil podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

nr strefy SW	Profil dodatkowy (dopuszczona funkcja z profilu dodatkowego)	wskaźnik intensywności zabudowy	maksymalna powierzchnia zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy	minimalna powierzchnia biologicznie czynna
1SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	0,6	30	9	30
2SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	0,9	35	12	30
3SW	-	0,7	35	9	30
4SW	-	0,7	35	10	30
5SW	-	0,6	30	10	30
6SW	-	0,5	25	10	50
7SW	-	0,6	30	10	50
8SW	-	0,6	30	10	50
9SW	-	0,7	35	10	30
10SW	-	0,7	35	10	30
11SW	-	0,6	30	10	30
12SW	-	0,6	35	9	30
13SW	-	0,6	35	9	30
14SW	-	0,6	35	9	30
15SW	-	0,6	25	9	50
16SW	-	0,6	30	9	30
17SW	-	0,7	35	9	30
18SW	-	0,7	35	9	30
19SW	-	0,8	40	10	30
20SW	-	0,8	40	10	30
21SW	-	0,7	35	9	50
22SW	-	1	35	12	30
23SW	-	0,7	35	10	50
24SW	-	0,8	40	10	30
25SW	-	0,8	40	10	50
26SW	-	0,6	40	9	50
27SW	-	0,8	40	9	50
28SW	-	0,8	25	12	30
29SW	-	0,7	35	10	30
30SW	-	0,8	40	10	30
31SW	-	0,8	40	12	30
32SW	-	1	35	12	30
33SW	-	0,6	30	10	30
34SW	-	1	35	12	30
35SW	-	0,7	35	10	30
36SW	-	0,9	30	10	30
37SW	-	1,2	35	16	30
38SW	-	1,5	35	16	30
39SW	-	0,9	30	12	30
40SW	-	0,9	30	12	30
41SW	-	0,7	35	10	30
42SW	-	1,5	35	16	30
43SW	-	1,5	35	16	30
44SW	-	0,9	35	12	30
45SW	-	0,9	45	10	30
46SW	-	1	30	12	30
47SW	-	1	35	12	30
48SW	-	0,8	35	10	30



nr strefy SW	Profil dodatkowy (dopuszczona funkcja z profilu dodatkowego)	wskaźnik intensywności zabudowy	maksymalna powierzchnia zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy	minimalna powierzchnia biologicznie czynna
49SW	-	1	35	12	30
50SW	-	1	35	10	30
51SW	-	0,9	30	10	30
52SW	-	1	35	12	30
53SW	-	0,8	25	12	30
54SW	-	1,2	45	12	30
55SW	-	0,7	35	12	30
56SW	-	0,8	35	12	30
57SW	-	1,2	30	15	30
58SW	-	1,2	30	15	30
59SW	-	0,9	30	10	30
60SW	-	0,9	30	15	30
61SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	0,6	30	9	30
62SW	-	0,9	45	9	30
63SW	-	0,6	30	9	50

11.2. Strefa SJ – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną

Dla każdej strefy obowiązuje pełny profil podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

nr strefy SJ	Profil dodatkowy (dopuszczona funkcja z profilu dodatkowego)	wskaźnik intensywności zabudowy	maksymalna powierzchnia zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy	minimalna powierzchnia biologicznie czynna
1SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	30	9	50
2SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,7	35	9	50
3SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,8	40	9	50
4SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,7	35	9	50
5SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,8	40	9	50
6SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,5	25	9	50
7SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,8	40	9	50
8SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,5	25	9	50
9SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,5	25	9	50
10SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,5	25	9	50
11SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,5	25	9	50
12SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,5	25	9	50
13SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,5	25	9	50
14SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,5	25	9	50
15SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,5	25	9	50
16SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,5	25	9	50
17SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,5	25	9	50
18SJ	teren zabudowy letniskowej	0,5	25	9	50



nr strefy SJ	Profil dodatkowy (dopuszczona funkcja z profilu dodatkowego)	wskaźnik intensywności zabudowy	maksymalna powierzchnia zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy	minimalna powierzchnia biologicznie czynna
	lub rekreacji indywidualnej				
19SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,5	25	9	50
20SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,5	25	9	50
21SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,7	35	9	50
22SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,5	25	9	50
23SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,5	25	9	50
24SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,7	35	9	50
25SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	30	9	50
26SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	30	9	50
27SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,8	40	9	50
28SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	30	9	50
29SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,2	5	12	80
30SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,5	25	9	50
31SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,5	25	9	50
32SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,7	35	9	50
33SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,5	25	9	60
34SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,5	25	9	60
35SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,2	11	9	70
36SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,2	15	6	60
37SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,2	11	9	70
38SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,5	25	9	60
39SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,5	25	9	60
40SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,5	25	9	60
41SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,5	25	9	65
42SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,5	25	9	65
43SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,5	25	9	70
44SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,5	25	9	50
45SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,2	11	9	70
46SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,1	6	9	70
47SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,7	35	9	50
48SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,7	35	9	50
49SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,7	35	9	50



nr strefy SJ	Profil dodatkowy (dopuszczona funkcja z profilu dodatkowego)	wskaźnik intensywności zabudowy	maksymalna powierzchnia zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy	minimalna powierzchnia biologicznie czynna
50SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,5	25	8	50
51SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,5	25	8	50
52SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,7	35	8	50
53SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,5	25	9	50
54SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,5	25	9	50
55SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,5	25	9	50
56SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,5	25	9	50
57SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,7	35	9	50
58SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,7	35	9	50
59SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,5	25	9	50
60SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	30	9	50
61SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,5	25	9	50
62SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,5	25	9	50
63SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,5	25	9	50
64SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	30	9	50
65SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,7	35	9	50
66SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,7	35	9	50
67SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,5	25	9	50
68SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	30	9	50
69SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	30	9	50
70SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	30	9	50
71SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,7	35	9	50
72SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,8	40	9	50
73SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	30	9	50
74SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	30	9	50
75SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,5	25	9	50
76SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,5	25	9	50
77SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,5	25	9	50
78SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,5	25	9	50
79SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,5	25	9	50
80SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,5	25	9	50
81SJ	teren zabudowy letniskowej	0,5	25	9	50



nr strefy SJ	Profil dodatkowy (dopuszczona funkcja z profilu dodatkowego)	wskaźnik intensywności zabudowy	maksymalna powierzchnia zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy	minimalna powierzchnia biologicznie czynna
	lub rekreacji indywidualnej				
82SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,5	25	9	50
83SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,5	25	9	50
84SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	30	9	50
85SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,5	25	9	50
86SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,5	25	9	50
87SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	30	9	50
88SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,5	25	9	50
89SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,5	25	9	50
91SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,8	40	9	50
92SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,5	25	9	50
93SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,5	25	9	50
94SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,5	25	9	50
95SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,5	25	9	50
96SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,5	25	9	50
97SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,5	25	9	50
98SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,5	25	9	50
99SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,5	25	9	50
100SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,5	25	9	50
101SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,5	25	9	50
102SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,5	25	9	50
103SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,5	25	9	50
104SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,5	25	9	50
105SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,5	25	9	50
106SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,7	35	9	50
107SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,7	35	9	50
108SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,5	25	9	50
109SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,5	25	9	50
110SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	30	9	50
111SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,5	25	9	50
112SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	30	9	50
113SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,7	35	9	50



nr strefy SJ	Profil dodatkowy (dopuszczona funkcja z profilu dodatkowego)	wskaźnik intensywności zabudowy	maksymalna powierzchnia zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy	minimalna powierzchnia biologicznie czynna
114SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,5	25	9	50
115SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,5	25	9	50
116SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,8	30	10	35
117SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,5	25	9	50
118SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	30	10	35
119SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	30	10	35
120SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	30	9	35
121SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,9	35	12	35
122SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,5	25	9	50
123SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,9	30	10	35
124SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,5	25	9	50
125SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,7	35	9	35
126SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,7	35	10	30
127SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,7	35	10	30
128SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	30	9	50
129SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,7	35	9	50
130SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,7	35	9	50
131SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,7	35	9	50
132SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	1,2	60	9	30
133SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	30	9	50
134SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,5	25	9	50
135SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,5	25	9	50
136SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,8	40	9	30
137SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,8	40	9	30
138SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,8	40	9	30
139SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,7	35	9	50
140SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,7	35	9	50
141SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,7	35	9	50
142SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	30	9	50
143SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,7	35	9	50
144SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,7	35	9	30
145SJ	teren zabudowy letniskowej	0,7	35	9	50



nr strefy SJ	Profil dodatkowy (dopuszczona funkcja z profilu dodatkowego)	wskaźnik intensywności zabudowy	maksymalna powierzchnia zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy	minimalna powierzchnia biologicznie czynna
	lub rekreacji indywidualnej				
146SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,7	35	9	50
147SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,7	35	9	50
148SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,7	35	9	50
149SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,8	40	9	50
150SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,5	25	9	50
151SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,5	25	9	50
152SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	30	9	30

11.3. Strefa SZ – strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową

Dla każdej strefy obowiązuje pełny 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

nr strefy SZ	Profil dodatkowy (dopuszczona funkcja z profilu dodatkowego)	wskaźnik intensywności zabudowy	maksymalna powierzchnia zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy	minimalna powierzchnia biologicznie czynna
1SZ	teren usług	0,6	40	9	50
2SZ	teren usług	0,6	40	9	50
3SZ	teren usług	0,6	40	9	50
4SZ	teren usług	0,6	40	9	50
5SZ	teren usług	0,6	40	9	50
6SZ	teren usług	0,6	40	9	50
7SZ	teren usług	0,6	40	9	50
8SZ	teren usług	0,6	40	9	50
9SZ	teren usług	0,6	35	9	50
10SZ	teren usług	0,5	30	9	50
11SZ	teren usług	0,4	25	9	50
12SZ	teren usług	0,5	30	9	30
13SZ	teren usług	0,5	30	9	50
14SZ	teren usług	0,7	45	9	40
15SZ	teren usług	0,7	45	9	30
16SZ	teren usług	0,6	35	9	50
17SZ	teren usług	0,6	35	9	50
18SZ	teren usług	0,6	35	9	50
19SZ	teren usług	0,6	35	9	50
20SZ	teren usług	0,1	5	9	60
21SZ	teren usług	0,4	25	9	50
22SZ	teren usług	0,5	30	9	50
23SZ	teren usług	0,5	30	9	50
24SZ	teren usług	0,5	30	9	50
25SZ	teren usług	0,5	30	9	50
26SZ	teren usług	0,5	30	9	50
27SZ	teren usług	0,5	30	9	50
28SZ	teren usług	0,4	20	9	50
29SZ	teren usług	0,5	30	9	50
30SZ	teren usług	0,5	30	9	50
31SZ	teren usług	0,6	40	9	50
32SZ	teren usług	0,6	40	9	50



nr strefy SZ	Profil dodatkowy (dopuszczona funkcja z profilu dodatkowego)	wskaźnik intensywności zabudowy	maksymalna powierzchnia zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy	minimalna powierzchnia biologicznie czynna
33SZ	teren usług	0,5	30	9	50
34SZ	teren usług	0,4	25	9	50
35SZ	teren usług	0,6	35	9	50
36SZ	teren usług	0,6	35	9	50
37SZ	teren usług	0,6	35	9	50
38SZ	teren usług	0,5	30	9	50
39SZ	teren usług	0,6	40	9	50
40SZ	teren usług	0,5	30	9	50
41SZ	teren usług	0,7	45	9	50
42SZ	teren usług	0,6	40	9	50
43SZ	teren usług	0,6	40	9	50
44SZ	teren usług	0,6	40	9	50
45SZ	teren usług	0,6	40	9	50
46SZ	teren usług	0,6	40	9	50
47SZ	teren usług	0,6	40	9	50
48SZ	teren usług	0,7	45	9	50
49SZ	teren usług	0,6	40	9	50
50SZ	teren usług	0,7	45	9	50
51SZ	teren usług	0,6	40	9	50
52SZ	teren usług	0,6	40	9	50
53SZ	teren usług	0,7	45	9	50
54SZ	teren usług	0,6	40	9	50
55SZ	teren usług	0,5	30	9	50
56SZ	teren usług	0,6	35	9	50
57SZ	teren usług	0,5	30	9	50
58SZ	teren usług	0,6	35	9	50
59SZ	teren usług	0,6	35	9	50
60SZ	teren usług	0,5	30	9	50
61SZ	teren usług	0,6	40	9	50
62SZ	teren usług	0,6	40	9	50
63SZ	teren usług	0,5	30	9	50
64SZ	teren usług	0,6	40	9	50
65SZ	teren usług	0,5	30	9	50
66SZ	teren usług	0,5	30	9	50
67SZ	teren usług	0,5	30	9	50
68SZ	teren usług	0,5	30	9	50
69SZ	teren usług	0,5	30	9	50
70SZ	teren usług	0,5	30	9	50
71SZ	teren usług	0,5	30	9	50
72SZ	teren usług	0,5	30	9	50
73SZ	teren usług	0,5	30	9	50
74SZ	teren usług	0,5	30	9	50
75SZ	teren usług	0,5	30	9	50
76SZ	teren usług	0,6	40	9	50
77SZ	teren usług	0,5	30	9	50
78SZ	teren usług	0,5	30	9	50
79SZ	teren usług	0,5	30	8	50
80SZ	teren usług	0,5	30	9	50
81SZ	teren usług	0,5	30	8	50
82SZ	teren usług	0,5	30	8	50
83SZ	teren usług	0,5	30	8	50
84SZ	teren usług	0,5	30	9	50
85SZ	teren usług	0,6	35	9	50
86SZ	teren usług	0,5	30	9	50
87SZ	teren usług	0,5	30	9	50
88SZ	teren usług	0,6	40	9	50
89SZ	teren usług	0,6	40	9	50
90SZ	teren usług	0,6	35	9	50



nr strefy SZ	Profil dodatkowy (dopuszczona funkcja z profilu dodatkowego)	wskaźnik intensywności zabudowy	maksymalna powierzchnia zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy	minimalna powierzchnia biologicznie czynna
91SZ	teren usług	0,5	30	9	50
92SZ	teren usług	0,6	35	9	50
93SZ	teren usług	0,6	35	9	50
94SZ	teren usług	0,6	35	9	50
95SZ	teren usług	0,6	35	9	50

11.4. STREFA SU – STREFA USŁUGOWA

Dla każdej strefy obowiązuje pełny profil podstawowy: teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Nr strefy SU	Profil dodatkowy (dopuszczona funkcja z profilu dodatkowego)	wskaźnik intensywności zabudowy	maksymalna powierzchnia zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy	minimalna powierzchnia biologicznie czynna
1SU	-	0,5	25	10	50
2SU	-	1,2	40	12	50
3SU	-	0,7	35	10	50
4SU	-	0,7	35	18	50
5SU	-	0,7	35	10	50
6SU	-	0,7	35	10	50
7SU	-	0,7	35	10	50
8SU	-	0,5	25	10	50
9SU	-	0,5	25	24	60
10SU	-	0,6	30	10	50
11SU	-	0,5	25	15	60
12SU	-	0,2	11	9	70
13SU	-	0,2	9	9	70
14SU	-	0,6	30	18	50
15SU	-	0,7	45	8	30
16SU	-	1,4	35	15	50
17SU	-	0,7	35	9	50
18SU	-	0,8	35	12	50
19SU	-	0,8	40	9	50
20SU	-	0,9	30	26	50
21SU	-	0,5	25	20	50
22SU	-	0,5	25	10	50
23SU	-	0,6	30	10	50
24SU	-	0,5	30	16	60
25SU	-	0,6	30	10	60
26SU	-	0,7	25	10	50
27SU	-	0,4	20	10	50
28SU	-	0,5	25	20	50
29SU	-	0,4	20	10	50
30SU	-	0,4	20	30	50
31SU	-	0,5	25	10	50
32SU	-	0,5	25	10	50
33SU	-	0,7	35	10	30
34SU	-	0,7	35	10	50
35SU	-	0,7	35	10	30
36SU	-	0,7	35	10	30
37SU	-	0,7	35	10	30
38SU	-	0,7	35	12	30
39SU	-	0,7	35	10	30
40SU	-	0,8	50	12	30
41SU	-	1,1	55	10	30
42SU	-	1,8	90	10	30
43SU	-	1,2	60	10	30



Nr strefy SU	Profil dodatkowy (dopuszczona funkcja z profilu dodatkowego)	wskaźnik intensywności zabudowy	maksymalna powierzchnia zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy	minimalna powierzchnia biologicznie czynna
44SU	-	0,5	35	10	30
45SU	-	1,2	45	15	30
46SU	-	0,7	35	10	30
47SU	-	0,7	35	10	30
48SU	-	1,6	40	16	30
49SU	-	0,9	45	10	30
50SU	-	0,7	35	10	30
51SU	-	0,9	35	12	30
52SU	-	0,9	45	10	30
53SU	-	0,8	40	10	30
54SU	-	0,4	35	6	30
55SU	-	0,7	35	10	30
56SU	-	0,7	35	10	30
57SU	-	0,5	25	10	30
58SU	-	0,8	40	52	50
59SU	-	0,6	20	12	50
60SU	-	1,1	55	10	30
61SU	-	1,6	40	15	30
62SU	-	2	40	15	50
63SU	-	1,2	40	12	50
64SU	-	0,3	30	6	30
65SU	-	0,8	40	10	30
66SU	-	0,5	25	10	30
67SU	-	0,5	25	10	30
68SU	-	0,7	35	10	30
69SU	-	0,7	35	10	30
71SU	-	0,8	40	10	50
72SU	-	0,7	35	10	50
73SU	-	0,7	35	10	50

11.5. Strefa SH – strefa handlu wielkopowierzchniowego

Dla każdej strefy obowiązuje pełny profil podstawowy:

teren handlu wielkopowierzchniowego, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

nr strefy SH	Profil dodatkowy (dopuszczona funkcja z profilu dodatkowego)	wskaźnik intensywności zabudowy	maksymalna powierzchnia zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy	minimalna powierzchnia biologicznie czynna
1SH	teren usług	1	35	12	30

11.6. Strefa SP – strefa gospodarcza

Dla każdej strefy obowiązuje pełny profil podstawowy: teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

nr strefy SP	Profil dodatkowy (dopuszczona funkcja z profilu dodatkowego)	wskaźnik intensywności zabudowy	maksymalna powierzchnia zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy	minimalna powierzchnia biologicznie czynna
1SP	teren usług	0,7	35	15	50
2SP	teren usług	0,6	30	10	50
3SP	teren usług	0,6	30	10	50
5SP	teren usług	0,8	40	15	30
6SP	teren usług	0,6	30	10	30



nr strefy SP	Profil dodatkowy (dopuszczona funkcja z profilu dodatkowego)	wskaźnik intensywności zabudowy	maksymalna powierzchnia zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy	minimalna powierzchnia biologicznie czynna
7SP	teren usług	0,7	35	10	50
8SP	teren usług	0,5	30	15	25
9SP	teren usług	0,6	30	10	30

11.7. Strefa SR – strefa produkcji rolniczej

Dla każdej strefy obowiązuje pełny profil podstawowy: teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

nr strefy SP	Profil dodatkowy (dopuszczona funkcja z profilu dodatkowego)	wskaźnik intensywności zabudowy	maksymalna powierzchnia zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy	minimalna powierzchnia biologicznie czynna
1SR	-	0,3	50	12	50
2SR	-	0,8	40	10	50
3SR	-	0,3	25	10	50
4SR	-	0,3	15	10	60
5SR	-	0,8	40	10	50
6SR	-	0,3	15	10	60
7SR	-	0,3	25	10	50
8SR	-	0,3	15	10	60
9SR	-	0,7	35	10	50
10SR	-	0,3	25	10	60
11SR	-	0,3	15	10	60
12SR	-	0,7	35	10	50
13SR	-	0,7	35	10	50
14SR	-	0,2	10	10	70
15SR	-	0,4	20	10	50

11.8. Strefa SI – strefa infrastruktury technicznej

Dla każdej strefy obowiązuje pełny profil podstawowy: teren infrastruktury, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych,

nr strefy	Profil dodatkowy (dopuszczona funkcja z profilu dodatkowego)	wskaźnik intensywności zabudowy	maksymalna powierzchnia zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy	minimalna powierzchnia biologicznie czynna
1SI	-	-	-	-	20
2SI	-	-	-	-	20
3SI	-	-	-	-	20
4SI	teren usług, teren zieleni urządzonej	-	-	-	20
5SI	teren usług, teren zieleni urządzonej	-	-	-	20
6SI	-	-	-	-	20
7SI	-	-	-	-	20
8SI	teren usług, teren zieleni urządzonej	-	-	-	20
9SI	teren usług, teren zieleni urządzonej	-	-	-	20
10SI	-	-	-	-	20
11SI	teren usług, teren zieleni urządzonej	-	-	-	20
12SI	-	-	-	-	20
13SI	-	-	-	-	20
14SI	-	-	-	-	20
15SI	-	-	-	-	20
16SI	teren usług, teren zieleni urządzonej	-	-	-	20
17SI	-	-	-	-	20
18SI	teren usług, teren zieleni urządzonej	0,3	30	12	20
19SI	-	-	-	-	20



nr strefy	Profil dodatkowy (dopuszczona funkcja z profilu dodatkowego)	wskaźnik intensywności zabudowy	maksymalna powierzchnia zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy	minimalna powierzchnia biologicznie czynna
20SI	teren usług	-	-	-	20
21SI	teren usług, teren zieleni urządzonej	-	-	-	20
22SI	teren usług, teren zieleni urządzonej	-	-	-	20
23SI	teren usług, teren zieleni urządzonej	-	-	-	20
24SI	teren usług, teren zieleni urządzonej	-	-	-	20
25SI	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej	0,8	40	10	30
26SI	-	-	-	-	20

11.9. Strefa SN – strefa zieleni i rekreacji

Dla każdej strefy obowiązuje pełny profil podstawowy: teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej,

nr strefy SN	Profil dodatkowy (dopuszczona funkcja z profilu dodatkowego)	wskaźnik intensywności zabudowy	maksymalna powierzchnia zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy	minimalna powierzchnia biologicznie czynna
1SN	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	0,2	10	9	60
2SN	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	0,2	10	9	60
3SN	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	0,2	10	9	60
4SN	teren zieleni naturalnej	0	0	0	90
5SN	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	0,2	10	9	60
6SN	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	0,3	20	9	60
7SN	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	0,2	10	9	60
8SN	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	0,2	10	9	60
9SN	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	0,2	10	9	60
10SN	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	0,2	10	9	70



nr strefy SN	Profil dodatkowy (dopuszczona funkcja z profilu dodatkowego)	wskaźnik intensywności zabudowy	maksymalna powierzchnia zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy	minimalna powierzchnia biologicznie czynna
	społecznej, teren zieleni naturalnej				
11SN	-	0	0	0	60
12SN	-	0	0	0	60
13SN	teren zieleni naturalnej	0	0	0	60
14SN	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	0,2	10	9	60
15SN	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	0,2	10	9	60
16SN	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	0,2	15	9	60
17SN	Teren zieleni naturalnej, teren lasu	0	0	0	90
18SN	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	0,3	20	9	60
19SN	Teren zieleni naturalnej, teren lasu	0	0	0	90
20SN	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	0,2	10	9	70
21SN	-	0	0	0	70
22SN	Teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki	0,2	6	9	70
23SN	Teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki	0,2	10	9	70
24SN	-	0	0	0	70
25SN	Teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki	0,1	6	9	70
26SN	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	0,5	10	9	70
27SN	-	0	0	0	70
28SN	Teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki	0,2	9	9	70
29SN	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	0,3	20	9	60
30SN	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	0,2	10	9	60
31SN	-	0,2	10	9	60
32SN	-	0,2	10	9	60
33SN	Teren zieleni naturalnej, teren lasu	0	0	0	90
34SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i	0,2	10	9	60



nr strefy SN	Profil dodatkowy (dopuszczona funkcja z profilu dodatkowego)	wskaźnik intensywności zabudowy	maksymalna powierzchnia zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy	minimalna powierzchnia biologicznie czynna
	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				
35SN	Teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki	0,1	10	6	80
36SN	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	0,1	10	8	60
37SN	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	0,2	15	8	60
38SN	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	0,3	20	8	60
39SN	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	0,3	20	8	60
40SN	-	0	0	0	90
41SN	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	0,3	20	9	60
42SN	Teren zieleni naturalnej, teren lasu	0	0	0	90
43SN	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	0,3	20	9	60
44SN	teren zieleni naturalnej	0	0	0	80
45SN	Teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,1	10	6	60
46SN	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	0,3	20	9	60
47SN	-	0,1	10	6	60
48SN	teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki	0,3	20	9	60
49SN	-	0	0	0	90
50SN	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	0,3	20	9	60
51SN	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	0,3	20	9	60
52SN	-	0	0	0	90
53SN	teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki	0,2	10	9	60
54SN	-	0,2	10	9	60
55SN	Teren zieleni naturalnej, teren lasu	0	0	0	90



nr strefy SN	Profil dodatkowy (dopuszczona funkcja z profilu dodatkowego)	wskaźnik intensywności zabudowy	maksymalna powierzchnia zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy	minimalna powierzchnia biologicznie czynna
56SN	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	0,2	10	9	60
57SN	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	0,2	15	9	60
58SN	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	0,2	15	9	60
59SN	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	0,2	15	9	60
60SN	Teren zieleni naturalnej, teren lasu	0	0	0	90
61SN	-	0	0	0	90
62SN	-	0	0	0	90
63SN	Teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki	0,3	15	10	60
64SN	Teren zieleni naturalnej, teren lasu	0	0	0	90
65SN	teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki	0,2	10	9	60
66SN	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	0,5	25	9	60
67SN	-	0,2	10	9	60
68SN	Teren zieleni naturalnej, teren lasu	0	0	0	90
69SN	-	0,1	10	6	90
70SN	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	0,2	10	9	60
71SN	-	0,2	10	9	60
72SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej	0,1	5	6	80
73SN	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	0,2	15	6	60
74SN	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	0,3	20	9	60
75SN	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	0,3	20	9	60
76SN	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	0,3	20	9	60
77SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki,	0,3	20	9	60



nr strefy SN	Profil dodatkowy (dopuszczona funkcja z profilu dodatkowego)	wskaźnik intensywności zabudowy	maksymalna powierzchnia zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy	minimalna powierzchnia biologicznie czynna
	teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej				
78SN	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	0,3	20	9	60
79SN	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	0,2	10	9	60
80SN	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	0,3	20	9	60
81SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki	0,3	20	9	60
82SN	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	0,3	20	9	60
83SN	-	0,1	10	5	60
84SN	Teren zieleni naturalnej	0	0	0	80
85SN	-	0	0	0	80
86SN	-	0	0	0	80
87SN	-	0,2	15	6	60
88SN	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	0,3	20	9	60
89SN	-	0	0	0	90
90SN	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	0,4	20	9	60
91SN	-	-	-	-	60
92SN	-	0,1	10	6	60
93SN	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	0,1	10	6	60
94SN	-	0,1	10	6	60
95SN	-	0	0	0	80
96SN	-	0	0	0	80
97SN	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	0,3	20	9	60
98SN	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	0,3	20	9	60
99SN	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	0,3	20	9	60
100SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury	0,3	20	9	60



nr strefy SN	Profil dodatkowy (dopuszczona funkcja z profilu dodatkowego)	wskaźnik intensywności zabudowy	maksymalna powierzchnia zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy	minimalna powierzchnia biologicznie czynna
	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				
101SN	-	0	0	0	80
102SN	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	0,5	25	10	60
103SN	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	0,3	15	10	80
104SN	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	0,3	20	9	60
105SN	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	0,3	15	10	80
106SN	-	0,2	10	9	60
107SN	teren zieleni naturalnej	0	0	0	90
108SN	teren zieleni naturalnej	0	0	0	90
109SN	teren zieleni naturalnej	0	0	0	90
110SN	teren zieleni naturalnej	0	0	0	90
111SN	teren zieleni naturalnej	0	0	0	90
112SN	teren zieleni naturalnej	0	0	0	80
113SN	teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,1	10	6	65
114SN	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	0,1	10	6	70
115SN	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	0,1	10	6	70
116SN	teren zieleni naturalnej	0	0	0	80
117SN	teren zieleni naturalnej	0	0	0	80
118SN	teren zieleni naturalnej	0	0	0	80
119SN	-	0	0	0	90
120SN	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0	0	0	90
121SN	teren zieleni naturalnej	0,2	20	6	75
122SN	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	0,3	20	9	60

11.10. Strefa SC – strefa cmentarzy

Dla każdej strefy obowiązuje pełny profil podstawowy: teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

nr	Profil dodatkowy	wskaźnik	maksymalna	maksymalna	minimalna
----	------------------	----------	------------	------------	-----------



strefy SC	(dopuszczona funkcja z profilu dodatkowego)	intensywności zabudowy	powierzchnia zabudowy	wysokość zabudowy	powierzchnia biologicznie czynna
1SC	teren usług kultu religijnego, teren zieleni naturalnej	0	0	0	80
2SC	teren usług kultu religijnego, teren zieleni naturalnej	0	0	0	80
4SC	teren usług kultu religijnego, teren zieleni naturalnej	-	-	-	80
5SC	teren usług kultu religijnego, teren zieleni naturalnej	0	0	0	80
6SC	teren usług kultu religijnego, teren zieleni naturalnej	0	0	0	80
7SC	teren usług kultu religijnego, teren zieleni naturalnej	0	0	0	80

11.11. Strefa SO – strefa otwarta

Dla każdej strefy obowiązuje pełny profil podstawowy: teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

nr strefy	Profil dodatkowy (dopuszczona funkcja z profilu dodatkowego)	wskaźnik intensywności zabudowy	maksymalna powierzchnia zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy	minimalna powierzchnia biologicznie czynna
2SO	teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
3SO	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
6SO	teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
8SO	teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
10SO	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
13SO	teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
14SO	teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
15SO	teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
16SO	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
17SO	teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
21SO	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
23SO	teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
24SO	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
25SO	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
26SO	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
27SO	teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
32SO	teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
35SO	teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
38SO	teren zieleni urządzonej	0	0	0	90
39SO	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
40SO	teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
41SO	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
44SO	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
48SO	teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
49SO	teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
50SO	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
51SO	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
52SO	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej	-	-	-	-



nr strefy	Profil dodatkowy (dopuszczona funkcja z profilu dodatkowego)	wskaźnik intensywności zabudowy	maksymalna powierzchnia zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy	minimalna powierzchnia biologicznie czynna
53SO	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
54SO	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
55SO	teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
56SO	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
57SO	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
58SO	teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
59SO	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
60SO	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
61SO	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
62SO	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
63SO	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
64SO	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
65SO	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
66SO	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
67SO	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
68SO	teren zieleni urządzonej	0	0	0	90
69SO	teren zieleni urządzonej	0	0	0	90
70SO	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
71SO	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
72SO	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
73SO	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
74SO	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
75SO	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
76SO	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
77SO	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej	-	-	-	-

11.12. Strefa SK – strefa komunikacyjna

Dla każdej strefy obowiązuje pełny 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.

nr strefy SK	Profil dodatkowy (dopuszczona funkcja z profilu dodatkowego)	wskaźnik intensywności zabudowy	maksymalna powierzchnia zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy	minimalna powierzchnia biologicznie czynna
1SK	teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii	-	-	-	-
2SK	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	-	-	-	-
3SK	teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług	-	-	-	-



	gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód				
4SK	teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	-	-	-	-
5SK	teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	-	-	-	-
6SK	teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	-	-	-	-
7SK	teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	-	-	-	-
8SK	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	-	-	-	-
9SK	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	-	-	-	-
10SK	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	-	-	-	-

12. ŹRÓDŁA DANYCH

- 1) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chociwel, 2008 r., ze zmianami
- 2) Uchwała nr IX/93/03 Rady Miejskiej w Chociwlu z dnia 3.12.2003 r. w sprawie zmian w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Chociwel dla terenu położonego w okolicach jeziora Woświn w miejscowości Oświno
- 3) Uchwała nr XXIV/255/06 z dnia 23.02.2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ul. Młyńskiej obręb 1 Chociwel w gminie Chociwel
- 4) Uchwała nr XXIV/256/06 z dnia 23.02.2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ul. Nadjeziornej obręb 1 Chociwel w gminie Chociwel
- 5) Uchwała nr XXXIII/188/2021 Rady Miejskiej w Chociwlu z dnia 26.05.2021 r. w sprawie uchwalenia „Zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Chociwel dla terenu położonego w okolicach jeziora Woświn w miejscowości Oświno”
- 6) Strategia rozwoju miasta i gminy Chociwel, 2005 r.
- 7) Strategia rozwoju społeczno-gospodarczego gminy Chociwel na lata 2019-2028, 2019 r.,
- 8) Waloryzacja przyrodnicza woj. zachodniopomorskiego, 2010 r.
- 9) Uchwała nr XXXI/200/18 w sprawie przyjęcia Programu Rewitalizacji Gminy Chociwel na lata 2017 – 2026 (ze zmianą Uchwała nr XL/249/18 z 19.09.2018 r.).
- 10) Plan gospodarki niskoemisyjnej gminy Chociwel na lata 2015-2020”, opracowanie: Prozed Consulting Piotr Rozpędek, wrzesień 2015
- 11) Audyt krajoobrazowy województwa zachodniopomorskiego – projekt – 2025 r.
- 12) Program ochrony środowiska województwa Zachodniopomorskiego 2030,
- 13) Plan zagospodarowania przestrzennego województwa zachodniopomorskiego (Uchwała Nr XVII/214/20 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 24 czerwca 2020 r.)
- 14) Program Ochrony Środowiska dla Miasta i Gminy Chociwel
- 15) objaśnienia do mapy geośrodowiskowej polski 1:50000, Arkusz Chociwel (231), Państwowy Instytut Geologiczny, Państwowy Instytut Badawczy, Warszawa 2009
- 16) ZZDW, Koszalin, mapy sieci dróg wojewódzkich i krajowych
- 17) <https://www.gov.pl/web/rdos-szczecin/ochrona-przyrody>



18) <http://sdi.gdos.gov.pl>

19) https://wody.isok.gov.pl/imap_kzgw

20) <https://www.atlaskolejowy.net/pl/zachodniopomorskie>

21) <https://mapy.amzp.pl/maps.shtml> (mapy historyczne).