



UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY CHODECZ

Zespół autorski:

Biuro Projektów A+U
Joanna Razmuk – Mikołajczak



mgr inż. arch. Joanna Razmuk – Mikołajczak

mgr inż. Stanisław Chrust

2025/2026

Spis treści

1. Wstęp	3
2. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym.....	3
2.1. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.....	3
2.2. Chłonność terenów niezabudowanych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, w tym luk w istniejącej zabudowie	6
2.3 Sposób obliczenia chłonności w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.....	9
2.4. Chłonność terenów niezabudowanych w obszarze uzupełnienia zabudowy, w tym luk w istniejącej zabudowie	9
2.5. Zestawienie chłonności terenów niezabudowanych i zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie	12
3. Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym.....	13
3.1. Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ) - obliczenia	13
3.2. Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ) – zasady wyznaczenia geometrii obszarów.....	14
3.3. Przyczyny wyznaczenia obszaru zabudowy śródmiejskiej	14
4. Przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym	15
4.1 Gminny katalog stref planistycznych – profile funkcjonalne stref planistycznych ..	15
4.2 Gminny katalog stref planistycznych – zasady wyznaczenia geometrii obszarów...	17
4.3 Gminny katalog stref planistycznych – zasady wyznaczenia wskaźników	19
5. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.....	19
5.1 Lokalizacja i struktura gminy Chodecz.....	19
5.2 Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy – sposób uwzględnienia w planie ogólnym.....	20
6. Zawartość części graficznej uzasadnienia planu ogólnego	29

1. Wstęp

Do sporządzenia planu ogólnego gminy Chodecz przystąpiono na podstawie uchwały Nr LVIII/399/23 Rady Miejskiej w Chodczu z dnia 30 listopada 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Miasta i Gminy Chodecz.

Uzasadnienie planu ogólnego gminy Chodecz sporządzono na podstawie art. 13h ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 poz. 538 z późn. zm.), zwanej dalej „ustawą”.

W opracowaniu uwzględniono wytyczne wynikające z następujących aktów wykonawczych:

- rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 z późn. zm.),
- rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729).

2. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym

2.1. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie

Zgodnie z § 3 ust. 1 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie wyraża się w liczbie mieszkańców. W obliczeniach przyjmuje się okres prognozy obejmujący 20 lat od roku, którego dotyczą najnowsze dostępne dane dotyczące liczby mieszkańców gminy udostępnianych przez statystykę publiczną. Opracowana przez Główny Urząd Statystyczny prognoza liczby ludności gmin na lata 2023-2060 zakłada spadek liczby ludności gminy Chodecz do wartości 3 950 osób w roku 2044 (spadek o 1 404 osoby w stosunku do roku 2024, w którym liczba ludności wynosiła 5 354 osoby).

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oblicza się zgodnie ze wzorem określonym w § 3 ust. 2 ww. rozporządzenia:

$$ZAP = M_{20} - (PUM_0 / P_{20})$$

gdzie:

ZAP - oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

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

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

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

Obliczenie wartości M_{20} w oparciu o dane GUS¹

Główny Urząd Statystyczny prognozuje, że w 2044 r. liczba mieszkańców gminy Chodecz wyniesie **3 950 osób**. Wartość tę, zgodnie ze wzorem, należy powiększyć o 5 %, co przekłada się na wartość **4 148 osób**.

Wartość PUM_0

Najnowsze dane przedstawiające łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie Chodecz pochodzą z 2024 r. Powierzchnia ta wynosiła wówczas **151 929 m²**.

Obliczenie wartości P_{20}

Prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca oblicza się zgodnie z jednym ze wzorów określonych w § 3 ust. 3 ww. rozporządzenia:

$$(1) P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$$

lub

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

gdzie:

P_0 – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi, która zgodnie z danymi GUS w 2024 r. wynosiła 28,4 m²,

P_{-10} - oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane, to jest 23,5 m²,

P_{-20} - oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane, to jest 21,4 m².

¹ <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/ludnosc/prognoza-ludnosci/prognoza-ludnosci-na-lata-2023-2060,11,1.html>

Uwzględniając powyższe założenia wykonano obliczenia zgodnie z wzorami:

$$(1) P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$$

$$P_{20} = 3 \times 28,4 \text{ m}^2 - 2 \times 23,5 \text{ m}^2$$

$$P_{20} = 38,2 \text{ m}^2$$

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

$$P_{20} = 2 \times 28,4 \text{ m}^2 - 21,4 \text{ m}^2$$

$$P_{20} = 35,4 \text{ m}^2$$

Zgodnie z §3 ust. 7 ww. rozporządzenia w przypadku gdy obliczona prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (P_{20}) jest mniejsza niż powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodna z najnowszymi danymi (P_0), za prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (P_{20}) przyjmuje się powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi (P_0). W niniejszym przypadku wartość P_{20} jest większa niż wartość P_0 .

Zgodnie z §3 ust. 8 ww. rozporządzenia w przypadku gdy wyznaczona prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (P_{20}) jest mniejsza niż 40 m² na jednego mieszkańca lub brak jest danych udostępnionych przez statystykę publiczną umożliwiających wykonanie obliczeń zgodnie z wzorami, o których mowa w ust. 3, przyjmuje się wartość tego parametru wynoszącą 40 m² na jednego mieszkańca. W niniejszym przypadku wartość P_{20} , obliczona każdym ze sposobów kształtuje się na poziomie poniżej wartości progowej. Oznacza to, że na potrzeby dalszych obliczeń należy przyjąć wartość P_{20} wynoszącą 40 m².

Zapotrzebowanie - wynik

Uwzględniając powyższe dane i wyniki cząstkowe wartość zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową kształtuje się na poziomie:

$$ZAP = M_{20} - (PUM_0 / P_{20})$$

$$ZAP = 4\,148 \text{ os.} - (151\,929 \text{ m}^2 / 40 \text{ m}^2)$$

$$ZAP = 350 \text{ osób}$$

Do powyższego wyniku zastosowanie ma §3 ust. 9 pkt 1 rozporządzenia, to jest w przypadku gdy obliczone zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wynosi mniej niż 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. Liczba ludności w gminie Chodecz, zgodnie z najnowszymi danymi GUS z 2024 roku wynosiła 5 354 osoby. W związku z tym zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Chodecz przyjęto dla 1000 osób.

Zgodnie z art. 13d ust. 2 ustawy w wyznaczonych w planie ogólnym gminy wielofunkcyjnych strefach z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, mieszkaniową jednorodzinną lub zagrodową 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. **Oznacza to, że wartość zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Chodecz pomniejszona i powiększona o 30 % może kształtować się w przedziale od 700 osób do 1 300 osób.**

2.2. Chłonność terenów niezabudowanych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, w tym luk w istniejącej zabudowie

Zgodnie z §3 ust. 1 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów chłonność terenów niezabudowanych wyraża się w liczbie mieszkańców. Dotyczy to wyłącznie stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową. Chłonność oblicza się uwzględniając:

- powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie,
- 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.

Zgodnie z art. 13d ust. 1 ustawy strefy planistyczne wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz wielofunkcyjne z zabudową zagrodową, wyznacza się w pierwszej kolejności na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszarach uzupełnienia zabudowy oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej.

W gminie Chodecz obowiązuje 6 planów miejscowych dopuszczających realizację zabudowy kubaturowej. Poszczególne plany przyjmowane były następującymi uchwałami:

- nr XXIX/110/96 Rady Miasta i Gminy Chodecz z dnia 21 listopada 1996 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów rekreacyjnych

położonych nad j. Kromszewickim we wsi Kromszewice dz. o nr ewid. 11 i 133: w planie nie wyznaczono funkcji mieszkaniowej,

- nr XXXIV/136/97 Rady Miasta i Gminy Chodecz z dnia 12 czerwca 1997 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów rekreacyjnych położonych nad j. Kromszewickim we wsi Mstowo dz. o nr ewid. 92: w planie nie wyznaczono funkcji mieszkaniowej,
- nr XLIII/179/98 Rady Miasta i Gminy w Chodczu z dnia 4 czerwca 1998 r. w sprawie zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Chodecz,
- nr VI/29/99 Rady Miasta i Gminy Chodecz z dnia 9 lutego 1999 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów rekreacyjnych położonych nad j. Chodeckim i j. Kromszewickim we wsi Mstowo dz. o nr ewid. 84, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 94 wraz z wtórnymi podziałami: w planie nie wyznaczono funkcji mieszkaniowej,
- nr XVII/113/00 Rady Miasta i Gminy Chodecz z dnia 13 stycznia 2000 r. w sprawie zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Chodecz dotyczących rozszerzenia terenów turystycznych nad jeziorem Ługowskim wieś Uklejnica i wieś Mielinek, oraz wprowadzenia funkcji turystycznej nad jeziorem Kaczemka we wsi Mielinek: w planie nie wyznaczono funkcji mieszkaniowej,
- nr XXXVIII/202/01 Rady Miasta i Gminy Chodecz z dnia 30 sierpnia 2001 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chodecz dotyczącej wprowadzenia funkcji terenów powierzchniowej eksploatacji (żwirownie) we wsi Mstowo.

Jedyną uchwałą wyznaczającą tereny mieszkaniowe jest uchwała nr XLIII/179/98 Rady Miasta i Gminy w Chodczu z dnia 4 czerwca 1998 r. w sprawie zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Chodecz. W jej zakresie wyznaczono 5 terenów dopuszczających realizację zabudowy mieszkaniowej w mieście Chodecz oraz jeden teren dopuszczający lokalizację zabudowy zagrodowej. W ustaleniach planu brak jest jednak parametrów zabudowy. Zestawienie terenów niezabudowanych przeznaczonych pod tereny mieszkaniowe i zagrodowe wraz z chłonnością tych terenów przedstawiono w Tabeli nr 1.

Tabela nr 1. Zestawienie terenów niezabudowanych przeznaczonych w obowiązującym planie miejscowym pod tereny mieszkaniowe i zagrodowe oraz chłonność terenów

1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.
nazwa uchwały	Lp.	oznaczenie terenu w MPZP	opis terenu w planie	powierzchnia działek niezabudowanych w granicach terenu [m ²]	wskaźnik udziału powierzchni zabudowy	maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych	maksymalny wskaźnik intensywności	stosunek powierzchni użytkowej budynku do powierzchni zabudowy	szacunkowa chłonność terenu wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy [m ²]	średnia powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego w sąsiedztwie	ilość działek (ilość luk w zabudowie)
UCHWAŁA NR XLIII/179/98 RADY MIASTA I GMINY W CHODCZU z dnia 4 czerwca 1998 r. w sprawie zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta CHODECZ	1.	24MN,UH	tereny o funkcji budownictwa mieszkalnego o niskiej intensywności	11930,2	0,1	2,0	0,2	0,8	1630,4	101,9	10,0
	2.	35UTG,MN	tereny o funkcji turystyki i gastronomii z dopuszczeniem mieszkalnictwa	1143,6	0,2	2,0	0,4	0,8	383,68	119,9	2,0
	3.	R	obszary rolne z podstawowym przeznaczeniem pod użytki rolne, z zakazem wprowadzenia zabudowy za wyjątkiem zabudowy zagrodowej, w tym także obiektów gospodarczych przeznaczonych do produkcji rolnej	62337,9	0,005	2,0	0,0	0,8	528,0	82,5	4,0
			SUMA	75411,7				Chłonność m²	2542,08		
								Chłonność w liczbie osób	64		

2.3 Sposób obliczenia chłonności w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego

Ponieważ dla terenów wskazanych w Tabeli nr 1 nie określono wskaźników zabudowy, do obliczenia chłonności terenów parametry te przyjęto na podstawie wskaźników zabudowy charakteryzujących budynki mieszkalne na terenach sąsiednich. Jako tereny sąsiednie przyjęto nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi położone w najbliższym obszarze uzupełnienia zabudowy. W każdym z przypadków obliczono dla budynków mieszkalnych średnią powierzchnię zabudowy, średnią powierzchnię całkowitą oraz średnią powierzchnię użytkową. Wskaźnik udziału powierzchni zabudowy (kol. 6) przyjęto na podstawie stosunku średniej powierzchni zabudowy budynków mieszkalnych w sąsiedztwie (kol. 11) pomnożonej przez ilość niezabudowanych działek lub luk w zabudowie (kol. 12) do powierzchni tego terenu (kol. 5).

Po dokonaniu powyższych obliczeń uzyskano następujące dane:

- powierzchnię niezabudowanych terenów przeznaczonych w obowiązującym planie miejscowym pod funkcje mieszkaniowe: **75 411 m²**,
- przyszłą potencjalną powierzchnię użytkową mieszkań: **2 542 m²**,
- chłonność terenów niezabudowanych: **64 osoby** (przy uwzględnieniu obliczonej prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkania na jednego mieszkańca $P_{20} = 40 \text{ m}^2$).

2.4. Chłonność terenów niezabudowanych w obszarze uzupełnienia zabudowy, w tym luk w istniejącej zabudowie

Z uwagi na małe pokrycie obszaru gminy Chodecz planami miejscowymi i tym samym małą ilością terenów mieszkaniowych objętych ustaleniami planów, wyznaczono obszar uzupełnienia zabudowy.

Do wyznaczania luk w zabudowie oraz obliczenia chłonności terenów niezabudowanych w obszarach uzupełnienia zabudowy przyjęto następujące założenia:

- każdy obszar uzupełnienia zabudowy (OUZ) potraktowano jako jednostkę przestrzenną, w której dokonano obliczeń na podstawie danych charakteryzujących występujące w nim budynki mieszkalne, to jest danych dotyczących powierzchni zabudowy oraz ilości kondygnacji nadziemnych,
- w każdym obszarze uzupełnienia zabudowy obliczono średnią powierzchnię zabudowy budynków mieszkalnych w nim występujących oraz średnią powierzchnię całkowitą,
- na podstawie średniej powierzchni całkowitej zabudowy wyznaczono średnią powierzchnię użytkową mieszkalną w ramach każdego OUZ przyjmując, że wynosi ona 80 % średniej powierzchni całkowitej,
- każdy obszar uzupełnienia zabudowy przeanalizowano pod kątem występowania w nim terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie,

- identyfikacji luk dokonano w dwóch etapach: w etapie pierwszym - na podstawie bazowych OUZ oraz w etapie drugim - po rozszerzeniu OUZ,

- jeżeli obszar uzupełnienia zabudowy obejmował tereny, na których dokonano już podziałów geodezyjnych, każdą działkę, której wymiary geometryczne umożliwiają lokalizację zabudowy, zidentyfikowano jako lukę,

- jeżeli obszar uzupełnienia zabudowy obejmował tereny, na których nie dokonano dotychczas podziałów geodezyjnych, do określenia chłonności obszarów przyjęto zasady zagospodarowania terenów zabudowanych położonych w najbliższym sąsiedztwie, to jest powierzchnię obszarów podzielono przez powierzchnię pojedynczych działek, które będą mogły powstać na danym terenie i tym samym uzyskano ilość działek, którym następnie przypisano luki w zabudowie,

- na podstawie uzyskanych danych o średniej powierzchni użytkowej mieszkalnej w ramach każdego OUZ oszacowano ilość osób przypadających na każdą lukę, poprzez iloraz obliczonej średniej powierzchni użytkowej w ramach każdego OUZ oraz wartość $P_{20} = 40 \text{ m}^2$ (przyszłą powierzchnię użytkową mieszkania na jednego mieszkańca),

- iloczyn ilości osób przypadających na każdą lukę oraz liczby luk w ramach każdego OUZ pozwolił na uzyskanie docelowej chłonności.

Przyjęcie opisanej metodologii doprowadziło do zidentyfikowania, w ramach obszarów uzupełnienia zabudowy, terenów niezabudowanych o łącznej powierzchni **903 241,83 m²**, w tym **1 181 luk** w zabudowie, których chłonność obliczono na **2 047 osób**.

Zestawienie obszarów uzupełnienia zabudowy wraz z obliczoną chłonnością przedstawiono w Tabeli nr 2. W tabeli nie uwzględniono obszarów, dla których chłonność wynosi 0.

Tabela nr 2. Zestawienie obszarów uzupełnienia zabudowy wraz z obliczoną chłonnością

Nr OUZ	Średnia powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego w OUZ [m ²]	Średnia powierzchnia całkowita budynku mieszkalnego w OUZ [m ²]	Liczba luk w OUZ	Chłonność luk [ilość osób]
3	84,9	84,9	1	2
9	87,7	87,7	1	2
10	105,4	105,4	2	5
24	185,3	185,3	1	4
31	97,0	97,0	1	2
35	87,3	148,1	4	12
36	44,8	72,4	4	6
43	123,6	159,6	3	10
49	136,6	239,8	33	159
55	95,4	151,4	9	28
61	72,3	94,5	2	4
62	50,0	51,9	3	4
67	106,6	106,6	1	3
69	78,9	145,2	4	12
71	64,6	112,5	6	14
73	78,5	78,5	2	4
85	136,4	272,8	1	6
88	129,1	129,1	2	6
91	128,1	128,1	1	3
97	397,5	397,5	1	8
99	182,1	182,1	1	4

110	83,6	168,3	1	4
111	110,3	229,7	5	23
114	106,7	139,4	5	14
115	106,1	152,8	1	4
116	47,9	74,5	3	5
117	107,5	160,0	1	4
121	210,6	362,6	4	30
124	94,9	119,2	3	8
127	89,1	122,2	2	5
130	200,9	401,8	1	9
133	43,8	72,0	1	2
134	44,1	46,4	71	66
136	46,9	63,1	73	93
138	44,9	52,5	68	72
139	55,9	55,9	2	3
140	47,4	50,8	34	35
141	47,8	56,7	80	91
142	111,7	213,6	3	13
144	216,0	432,0	2	18
147	96,1	177,2	1	4
151	256,2	694,4	5	70
152	153,7	278,3	2	12
153	94,7	138,5	45	125
155	84,1	160,1	3	10
156	151,8	277,7	12	67
157	84,7	128,9	2	6
158	95,5	170,1	3	11
171	47,8	55,5	20	23
176	83,0	136,7	4	11
180	82,5	97,8	1	2
182	90,6	119,1	2	5
185	49,5	62,8	181	228
186	45,1	57,9	49	57
187	47,9	50,2	30	31
191	50,3	58,2	4	5
192	48,0	76,2	44	68
194	39,8	43,7	38	34
195	70,6	92,7	86	160
202	44,3	44,3	1	1
229	98,4	162,8	35	114
236	83,5	83,5	1	2
239	86,5	133,8	14	38
245	102,2	157,9	1	4
252	46,1	46,1	4	4
254	119,9	132,1	1	3
259	50,0	50,0	2	2
263	40,0	47,5	65	62
264	56,2	56,2	41	47
272	85,5	85,5	1	2
274	51,4	51,4	40	42
			Ilość luk łącznie: 1181	Ilość osób łącznie: 2047

2.5. Zestawienie chłonności terenów niezabudowanych i zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie

Zgodnie z wyliczonym zapotrzebowaniem na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, istnieje możliwość wyznaczenia nowych terenów mieszkaniowych w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową dla 1 000 osób.

Zgodnie z art. 13d ust. 2 ustawy w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70 % (700 osób) oraz większa niż 130 % (1 300 osób) wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. W planie ogólnym gminy Chodecz obliczona chłonność na terenach niezabudowanych objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego oraz na terenach niezabudowanych w obszarze uzupełnienia zabudowy przekroczyła obliczone zapotrzebowanie 130 % i wyniosła łącznie 2 111 osób.

Przekroczenie wartości 130 % eliminuje możliwość utworzenia nowych stref mieszkaniowych na terenach nieprzeznaczonych pod inwestycje mieszkaniowe w miejscowych planach oraz na terenach, na których nie wyznaczono obszaru uzupełnienia zabudowy. Zgodnie z art. 13d ust. 3 ustawy w przypadku gdy na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej oraz obszarach uzupełnienia zabudowy 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 ustawy, na tych obszarach oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy.

W planie ogólnym gminy Chodecz skorzystano z dyspozycji zwartej w przytoczonym art. 13d ust. 3 ustawy i wyznaczono strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz wielofunkcyjne z zabudową zagrodową dla 2 111 osób. Strefy te wyznaczono wyłącznie na terenach wskazanych przez obszary uzupełnienia zabudowy oraz w granicach obowiązujących planów miejscowych.

Zestawienie chłonności terenów niezabudowanych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz w obszarach uzupełnienia zabudowy przedstawiono w Tabeli nr 3.

Tabela nr 3. Zestawienie chłonności terenów niezabudowanych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz w obszarach uzupełnienia zabudowy

	Powierzchnia terenów (m ²)	Powierzchnia terenów (ha)	Chłonność terenów (ilość osób)
Tereny niezabudowane w mpzp	75 412	7,5412	64
Tereny niezabudowane w OUZ	903 241	90,3241	2 047
Łącznie	978 653	97,8653	2 111

3. Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym

3.1. Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ) - obliczenia

Obszar uzupełnienia zabudowy wyznacza się zgodnie z zapisami wskazanymi w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy.

W gminie Chodecz łączna powierzchnia obszarów uzupełnienia zabudowy, wyznaczonych w sposób, o którym mowa w §1 ust. 1 pkt 1-3 rozporządzenia, wynosi (**P_b**) **6 796 199,31 m²**, natomiast powierzchnia obszarów uzupełnienia zabudowy, wyznaczonych w sposób, o którym mowa w §1 ust. 1 rozporządzenia, wynosi (**P_u**) **3 061 994,98 m²**.

Zgodnie z §1 ust. 5 rozporządzenia dopuszczalne jest 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 1-3, to jest **6 796 199,31 m²**,

P_u - oznacza łączną powierzchnię obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1, to jest **3 061 994,98 m²**.

Uwzględniając powyższe założenia wykonano obliczenia, zgodnie ze wzorem, i uzyskano wynik **933 551,08 m²**. Tym samym otrzymano wartość, o którą można powiększyć obszar uzupełnienia zabudowy.

Należy mieć jednak na względzie, że na użytkach rolnych klas I–III poza granicami administracyjnymi miast rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy jest dopuszczalne wyłącznie na obszarach wyznaczonych w wyniku wykonania czynności, o których mowa w ust. 1 pkt 1–3 rozporządzenia, położonych w odległości nie większej niż 50 m od granicy pasa drogowego drogi publicznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych, z wyłączeniem dróg ekspresowych i autostrad.

3.2. Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ) – zasady wyznaczenia geometrii obszarów

Przy rozszerzaniu granic obszarów uzupełnienia zabudowy, zgodnie z dopuszczeniem zawartym w §1 ust. 5 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy, kierowano się następującymi zasadami:

- rozszerzenie do granic ewidencyjnych działek,
- rozszerzenie do granic użytków gruntowych,
- rozszerzenie do granic faktycznego użytkowania terenu,
- rozszerzenie uwzględniające występowanie gruntów klasy III.

Zgodnie z wykonanymi obliczeniami dopuszczalne rozszerzenie obszarów uzupełnienia zabudowy w ramach planu ogólnego gminy Chodecz wynosi **933 551,08 m²**, z czego wykorzystano **887 038,11 m²**.

3.3. Przyczyny wyznaczenia obszaru zabudowy śródmiejskiej

Na obszarze miasta Chodecz wyznaczono obszar zabudowy śródmiejskiej. Układ urbanistyczny miasta koncentruje się wokół rynku – placu Kościuszki, który otoczony jest kwartałami zabudowy o zwartej strukturze i wysokiej intensywności zabudowy. Budynki o funkcjach mieszkalnych i usługowych, zlokalizowane w tych kwartałach, usytuowane są w większości w granicach frontowych działek, w liniach rozgraniczających ulic, tworząc zwarte pierzeje. Drugim szczególnym akcentem układu urbanistycznego Chodecza jest plac, na którym znajduje się kościół p.w. św. Dominika, wybudowany w połowie XIX w. w stylu neogotyckim.

Analiza cech zabudowy i zagospodarowania terenu w kwartałach wzdłuż ulic: Waryńskiego, Zwycięstwa, 19 Stycznia, Warneńczyka i Kościelnej wykazała, że oprócz budynków frontowych o funkcjach mieszkalnych i usługowych, podkreślających główne ciągi komunikacyjne miasta, na działkach zlokalizowane są budynki gospodarcze lub garażowe w drugich liniach zabudowy. Jest to zagospodarowanie o wysokim udziale powierzchni zabudowy, sięgającym miejscami do 100 %.

W związku z powyższym wyznaczenie obszaru zabudowy śródmiejskiej uznano za zasadne.

4. Przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym

Zgodnie z art. 13c ust. 1 ustawy na terenie objętym planem ogólnym dopuszcza się wyznaczenie, w sposób rozłączny, następujących stref planistycznych: strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową (SZ), strefy usługowej (SU), strefy handlu wielkopowierzchniowego (SH), strefy gospodarczej (SP), strefy produkcji rolniczej (SR), strefy infrastrukturalnej (SI), strefy zieleni i rekreacji (SN), strefy cmentarza (SC), strefy górnictwa (SG), strefy otwartej (SO), strefy komunikacyjnej (SK).

Gminny katalog stref planistycznych jest jednym z elementów gminnych standardów urbanistycznych, który może dodatkowo obejmować gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej.

W gminnym katalogu stref planistycznych określa się:

- profil funkcjonalny stref planistycznych, zgodnie z załącznikiem do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 22 listopada 2024 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów,
- wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy obligatoryjnie w strefach: SW, SJ, SZ, SU, SH, SP, SR, fakultatywnie w strefach: SI, SN, SC, SG, SO, SK,
- wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, nie mniejszego niż wskazany w załączniku do ww. rozporządzenia, obligatoryjnie w strefach: SW, SJ, SZ, SU, SH, SP, SR, SI, SN, SC, fakultatywnie w strefach: SG, SO, SK.

4.1 Gminny katalog stref planistycznych – profile funkcjonalne stref planistycznych

Przed przystąpieniem do podziału obszaru gminy Chodecz na strefy planistyczne wykonano analizy w zakresie: istniejącego stanu zagospodarowania obszaru objętego opracowaniem, uwarunkowań przestrzennych, wniosków złożonych do planu ogólnego, wyrażających zamierzenia inwestycyjne właścicieli nieruchomości, działań inwestycyjnych w gminie Chodecz, zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, ukształtowania obszaru uzupełnienia zabudowy.

Gmina Chodecz jest jednostką samorządową o charakterze miejsko-wiejskim. Na podstawie analiz przestrzennych aktualnego zagospodarowania terenu gminy wyodrębniono następujące obszary funkcjonalno-krajobrazowe:

- 1) **Obszar mieszkaniowo-gospodarczy** – obejmujący tereny w obrębie istniejących miejscowości: Chodecz, Chodeczek, Huta Chodecka, Strzygi i Cetty predystynowany do wielofunkcyjnego rozwoju, w szczególności zabudowy mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej, związanej z przetwórstwem rolno-spożywczym, uzupełniony o tereny sportowo-rekreacyjne i tereny zieleni urządzonej;
- 2) **Obszar mieszkaniowo-rekreacyjny** - obejmujący tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i tereny zabudowy rekreacji indywidualnej w obrębach: Kromszewice, Mstowo, Lubieniec i Gawin, predystynowany do rozwoju mieszkalnictwa jednorodzinnego oraz turystycznego i rekreacyjnego;
- 3) **Obszar mieszkaniowo-rolniczy** – obejmujący tereny miejscowości Zalesie, Kubłowo i Wola Adamowa, predystynowany do rozwoju zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, z dopuszczeniem lokalizacji usług nieuciążliwych towarzyszących zabudowie mieszkaniowej, lokalnie do rozwoju turystycznego (agroturystyki) i rekreacyjnego;
- 4) **Obszar rolniczy** – obejmujący tereny przeznaczone na cele produkcji rolniczej wraz z rozproszoną zabudową zagrodową oraz zabudową związaną z obsługą produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, lokalnie do rozwoju turystycznego (agroturystyki) i rekreacyjnego;
- 5) **Obszar biocenotyczno-rekreacyjny** – obejmujący doliny rzek i jezior oraz tereny leśne i zadrzewione, niedostępny do zainwestowania, pełniący funkcję lokalnych korytarzy ekologicznych, ważnych dla zachowania równowagi ekologicznej i cyrkulacji powietrza, predystynowany do rozwoju turystyki pieszej, rowerowej i konnej.

Przy delimitacji stref planistycznych kierowano się przeprowadzonymi analizami przestrzennymi, sankcjonując w pierwszej kolejności istniejące zagospodarowanie terenu oraz uwarunkowania przyrodnicze. Następnie przeanalizowano możliwość uzupełnienia bądź rozszerzenia istniejącego zainwestowania w szczególności w obrębie obszarów mieszkaniowo-gospodarczych, mieszkaniowo-rekreacyjnych i mieszkaniowo-rolniczych.

Na podstawie dokonanych analiz wyznaczono gminny katalog stref planistycznych, obejmujący następujące strefy:

- 1) wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW);
- 2) wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodziną (SJ);
- 3) wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ);
- 4) usługowe (SU);
- 5) gospodarcze (SP);

- 6) produkcji rolniczej (SR);
- 7) infrastrukturalne (SI);
- 8) zieleni i rekreacji (SN);
- 9) cmentarzy (SC);
- 10) otwarte (SO);
- 11) komunikacyjne (SK).

Nie wyznaczono stref handlu wielkopowierzchniowego (SH) oraz stref górnictwa (SG), gdyż zgodnie z analizą stanu faktycznego oraz analizą zapotrzebowania inwestycyjnego, wyrażoną w postaci złożonych wniosków do planu ogólnego, nie zachodziła taka potrzeba.

Bilans terenów wyznaczonych w planie ogólnym Gminy Chodecz przedstawiono w Tabeli nr 4.

Tabela nr 4. Bilans terenów w planie ogólnym gminy Chodecz

Lp.	Strefa	Powierzchnia [ha]
1	SW	11,3838
2	SJ	277,3398
3	SZ	198,1078
4	SU	36,5727
5	SH	0,0000
6	SP	3,2835
7	SR	37,0376
8	SI	178,2714
9	SN	115,2710
10	SC	17,6562
11	SG	0,0000
12	SO	11316,0944
13	SK	17,9297
	SUMA	12 208,9479

4.2 Gminny katalog stref planistycznych – zasady wyznaczenia geometrii obszarów

Przy wyznaczaniu geometrii stref planistycznych kierowano się danymi przestrzennymi w postaci granic ewidencyjnych działek oraz granic użytków gruntowych, faktycznym sposobem użytkowania terenu, planowanym sposobem zagospodarowania terenu wyrażonym w złożonych wnioskach do planu ogólnego, przy uwzględnieniu uwarunkowań przestrzennych gminy Chodecz.

Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) i wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ), umożliwiające lokalizację nowej zabudowy mieszkaniowej, wskazano jako kontynuację istniejącej zabudowy, na bazie geometrii obszarów uzupełnienia zabudowy.

W planie ogólnym usankcjonowano istniejącą zabudowę zawierającą zabudowę mieszkaniową poprzez utworzenie odpowiednio stref SW, SJ i SZ.

Strefy wielofunkcyjne z istniejącą zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) wyznaczono przy uwzględnieniu granic ewidencyjnych działek lub granic użytków gruntowych oraz faktycznego sposobu użytkowania terenu.

Przy wyznaczaniu stref wielofunkcyjnych z istniejącą zabudową zagrodową (SZ), szczególną uwagę zwrócono na przebieg użytków gruntowych – gruntów rolnych zabudowanych „Br”. Przy zabudowie zagrodowej w gminie Chodecz dominuje zasada wydzielania użytków gruntowych „Br” po zewnętrznym obrysie istniejących budynków stanowiących gospodarstwo rolne. W związku z tym, celem umożliwienia rozbudowy budynków, przy wydzielaniu stref przyjęto zasadę odsunięcia granic tych stref od obrysów budynków na odległość minimum 5 m, przy uwzględnieniu jednakże granic ewidencyjnych działek, granic użytków klas chronionych oraz istniejącego zagospodarowania terenu.

Strefy usługowe (SU) wyznaczono jako usankcjonowanie istniejącego zagospodarowania terenów oraz na podstawie zamierzeń inwestycyjnych, wyrażonych w złożonych wnioskach do planu ogólnego.

Strefy gospodarcze (SP) wyznaczono jako usankcjonowanie istniejącego zagospodarowania terenów oraz na podstawie zamierzeń inwestycyjnych, wyrażonych w złożonych wnioskach do planu ogólnego.

Strefy produkcji rolniczej (SR) wyznaczono jako usankcjonowanie istniejącego zagospodarowania terenów.

Strefy infrastrukturalne (SI) wyznaczono w granicach terenów z istniejącą i planowaną infrastrukturą techniczną, w tym infrastrukturą komunikacyjną w postaci dróg o klasie niższej niż zbiorcza.

Strefy zieleni i rekreacji (SN) wyznaczono jako usankcjonowanie istniejącego zagospodarowania terenów oraz jako funkcje uzupełniające dla istniejących i planowanych jednostek urbanistycznych, w szczególności na terenach przyległych do zbiorników wodnych.

Strefy cmentarza (SC) wyznaczono w granicach istniejących cmentarzy.

Strefy otwarte (SO) wyznaczono przede wszystkim na podstawie uwarunkowań przestrzennych gminy, jako usankcjonowanie rolniczego użytkowania gruntów, terenów leśnych oraz zbiorników wodnych.

Strefy komunikacyjne (SK) wyznaczono dla przebiegających przez teren gminy Chodecz dróg wojewódzkich, w liniach rozgraniczających tereny dróg.

Dla wszystkich stref określono profile funkcjonalne podstawowe – obligatoryjne i dodatkowe - fakultatywne, zgodnie z załącznikiem do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 22 listopada 2024 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów.

4.3 Gminny katalog stref planistycznych – zasady wyznaczenia wskaźników

Gmina Chodecz jest jednostką samorządową o charakterze miejsko-wiejskim. Zwarta zabudowa z wykształconą strukturą przestrzenną i infrastrukturalną występuje w obrębie miasta Chodecz. Na pozostałym obszarze koncentracja zabudowy występuje jedynie miejscowo w obrębach charakteryzujących się walorami krajobrazowymi w postaci jezior, generującymi ruch turystyczny, to jest w obrębach: Kromszewice, Mstowo, Nowiny, Lubieniec, Mielinek, Uklejnica. Na pozostałych obszarach wiejskich występuje głównie zabudowa zagrodowa o charakterze rozproszonym.

Przy ustalaniu wskaźników zabudowy, to jest wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, jako dane wyjściowe przyjęto parametry charakteryzujące istniejącą zabudowę i zagospodarowanie terenów. Wskaźniki te zróżnicowano w zależności od lokalizacji stref planistycznych w ramach wyodrębnionych obszarów funkcjonalno-krajobrazowych, to jest: obszarów mieszkaniowo-gospodarczych, obszarów mieszkaniowo-rekreacyjnych, obszarów mieszkaniowo-rolniczych, obszarów rolniczych i obszarów biocenotycznych.

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustalono na podstawie wartości wskazanych w załączniku do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 22 listopada 2024 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów. Dla stref SJ, SW, SZ, SN, SC udział powierzchni biologicznie czynnej zróżnicowano w zależności od położenia w ramach wyodrębnionych obszarów funkcjonalno-krajobrazowych oraz w zależności od stopnia zainwestowania, ustalając: przedział wartości od 30 % do 70 % dla stref SJ, przedział wartości od 30 % do 50 % dla stref SW, przedział wartości od 30 % do 50 % dla stref SZ, przedział wartości od 50 % do 90 % dla stref SN, przedział wartości od 30 % do 85 % dla stref SC.

Gminny katalog stref planistycznych przedstawiono w Załączniku nr 4.

5. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

5.1 Lokalizacja i struktura gminy Chodecz

Gmina Chodecz jest gminą miejsko-wiejską, położoną w południowej części powiatu włocławskiego na granicy z województwami wielkopolskim i łódzkim. Pod względem geograficzno-przyrodniczym gmina leży na obszarze pojezierza Wielkopolsko-Kujawskiego, zaś geomorfologicznie położona jest w obrębie Wysoczyzny Kujawskiej z częścią południową zwaną Pojezierzem Chodeckim.

Siedziba gminy znajduje się w mieście Chodecz odległym od Włocławka o ok. 32 km. Powierzchnia gminy wynosi ok. 122,10 km² i składa się z dwóch jednostek ewidencyjnych:

- miasta o powierzchni ok. 1,9 km²,
- gminy o powierzchni ok. 120,2 km².

W granicach gminy wydzielono 28 obrębów ewidencyjnych (Brzyszewo, Cetty, Chodeczek, Gawin, Huta Chodecka, Kromszewice, Kubłowo, Lubieniec, Łania, Łanięta, Miasto Chodecz, Mielinek, Mielno, Mstowo, Nowiny, Przysypka, Psary, Pyszkowo, Sobiczewy, Strzygi, Strzyżki, Szczecin, Trzeszczon, Witoldowo, Wola Adamowa, Zalesie, Zbijewo, Zieleniewo) zorganizowanych w 19 jednostkach pomocniczych – sołectwach (Brzyszewo, Ignalin, Kubłowo, Kromszewice, Lubieniec, Łania, Łanięta, Mielinek, Mstowo, Psary, Przysypka, Pyszkowo, Sobiczewy, Strzygi, Strzyżki, Wola Adamowa, Zalesie, Zbijewo, Zieleniewo).

W strukturze użytkowania gruntów dominują grunty rolnicze ze stosunkowo wysokim udziałem gruntów chronionych (klasy II, IIIa i IIIb) – łącznie ok. 78% powierzchni gminy. Osoby zamieszkujące tereny zainwestowane, stanowiące wraz z terenami komunikacyjnymi ok. 5 % powierzchni gminy mogą korzystać z terenów naturalnych (lasów, wód, terenów zielonych), które zajmują ok. 17 % powierzchni gminy. Strukturę użytkowania gruntów w gminie Chodecz przedstawiono w Tabeli nr 5.

Tabela nr 5. Struktura użytkowania gruntów

Użytki gruntowe	Powierzchnia (ha)	Udział w powierzchni gminy (%)
grunty rolnicze chronione	2221,29	18,19
grunty rolnicze niechronione	7196,57	58,94
las	1308,65	10,72
wody	173,83	1,42
tereny zainwestowane	362,17	2,97
tereny komunikacyjne	265,29	2,17
tereny zielone	682,42	5,59
Suma	12210,21	100,00

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Ewidencji gruntów i budynków

5.2 Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy – sposób uwzględnienia w planie ogólnym

Szczegółowy wykaz uwarunkowań wskazanych w art. 13b ustawy oraz sposób ich uwzględnienia przedstawiono w Tabeli nr 6.

Tabela nr 6. Wykaz uwarunkowań oraz sposób ich uwzględnienia w planie ogólnym

L.p.	Uwarunkowania - Analizowane dane	Sposób uwzględnienia
1.	Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego	
	Nie dotyczy - przepis wchodzi w życie od 1 września 2026 r. Gmina Chodecz posiada „Strategię Rozwoju Miasta i Gminy Chodecz na lata 2024-2030” przyjętą uchwałą nr LXIII/445/24 Rady Miejskiej w Chodczu z dnia 11 kwietnia 2024 r.	
2.	Ustalenia Planu zagospodarowania przestrzennego województwa kujawsko-pomorskiego, przyjęto uchwałą nr XI/135/03 Sejmiku Województwa kujawsko-Pomorskiego z dnia 26 czerwca 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Kujawsko-Pomorskiego nr 97, poz. 1437)	
	Kierunki rozwoju sieci osadniczej	
	Położenie Gminy Chodecz w obszarze o przewidywanej wyraźnej regresji demograficznej.	W planie ogólnym wyznaczono strefy pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej wyłącznie w obszarach uzupełnienia zabudowy.
	Kierunki ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego i kulturowego	
	Kierunki ochrony i kształtowania przyrody i krajobrazu: w gminie Chodecz brak jest obszarów chronionych przyrodniczo.	Nie dotyczy.
	Kierunki ochrony zasobów wodnych: - Główny zbiornik wód podziemnych nr 226 Krośniewice – Kutno. Kierunki wskazane dla jezior: - Kromszewickiego, Jeziora przy Zameczku – poprawa jakości, - Chodeckiego – rekultywacja.	W planie ogólnym wyznaczono: - strefy otwarte w granicach ewidencyjnych jezior, - strefy zieleni i rekreacji oraz strefy otwarte wokół jezior, - na terenie GZWP nr 226 utrzymano dotychczasowe zagospodarowanie terenu, w większości jako strefy otwarte.
	Kierunki ochrony zasobów glebowych i leśnych: - obszary chronione przed użytkowaniem nierolniczym, - obszary wskazane do zalesienia, - lasy wymagające przebudowy drzewostanów, - lasy wymagające utrzymania walorów ekologicznych.	W planie ogólnym nie wyznaczono żadnych nowych stref inwestycyjnych poza obszarami uzupełnienia zabudowy, które mogłyby kolidować z kierunkami ochrony zasobów glebowych i leśnych. Na obszarach leśnych i rolnych wyznaczono strefy otwarte.
	Kierunki ochrony walorów krajobrazu kulturowego: - proponowany park kulturowy Chodecz.	Rada Gminy Chodecz nie przyjęła stosownej uchwały w sprawie utworzenia parku kulturowego.
	Kierunki rozwoju turystyki: - rejon turystyczny potencjalny Chodecki (XII), - miejscowości generujące ruch turystyczny: Chodecz (m. krajoznawcza), Mstowo (m. wypoczynku pobytowego i sobotnio-niedzielnego).	W planie ogólnym wyznaczono strefy SJ z profilem dodatkowym dopuszczającym tereny zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej. Strefy te wyznaczono na bazie istniejącej zabudowy letniskowej oraz rozszerzono w ramach możliwości dopuszczonych przez obszar uzupełnienia zabudowy.

Kierunki zagospodarowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej: Kierunki przekształceń obszarów wiejskich w gminie Chodecz: - intensywna gospodarka rolna, - aktywizacja działalności pozarolniczych, - dolesienia.	W planie ogólnym wyznaczono strefy otwarte umożliwiające prowadzenie gospodarki rolnej i leśnej.
Kierunki rozwoju komunikacji i infrastruktury technicznej	
Kierunki rozwoju sieci drogowej: przebieg drogi wojewódzkiej nr 269.	W planie ogólnym wyznaczono strefy SK w liniach rozgraniczających teren drogi.
Kierunki rozwoju linii kolejowych, dróg wodnych i portów lotniczych.	Nie dotyczy.
Kierunki rozwoju gospodarki wodno-ściekowej i odpadami stałymi: - Gmina Chodecz jako obszar wymagający kompleksowego rozwiązania gospodarki ściekowej.	W planie ogólnym wszystkie strefy planistyczne dopuszczają rozwój sieci infrastruktury technicznej w ramach profili podstawowych.
Kierunki rozwoju elektroenergetyki: - przebieg linii elektroenergetycznej najwyższych napięć 220kV relacji Pątnów-Podolszyce oraz linii wysokiego napięcia WN-110kV	W planie ogólnym na trasie przebiegu linii elektroenergetycznych utrzymano istniejące zagospodarowanie terenu poprzez wyznaczenie stref otwartych. Nie wyznaczono żadnych nowych stref inwestycyjnych.
Kierunki rozwoju sieci rurociągów: gazowych, ropy naftowej i paliw: - przebieg istniejącego ropociągu Rosja – Niemcy w postaci dwóch rurociągów przesyłowych dalekosiężnych DN 800 (obowiązuje strefa bezpieczeństwa o szerokości 20 m na każdą stronę od osi rurociągu) i DN 500 (obowiązuje strefa bezpieczeństwa o szerokości 16 m na każdą stronę od osi rurociągu) wraz z towarzyszącą im linią światłowodową.	W planie ogólnym na trasie przebiegu ropociągu utrzymano istniejące zagospodarowanie terenu poprzez wyznaczenie stref otwartych, a w miejscach kolizji istniejącej zabudowy ze strefami bezpieczeństwa, dokonano odpowiedniej delimitacji stref planistycznych. Nie wyznaczono żadnych nowych stref inwestycyjnych.
Kierunki polityki przestrzennej w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa	
Kierunki działań w zakresie infrastruktury transportowej. Nad południową częścią gminy Chodecz usytuowana jest przestrzeń powietrzna wykorzystywana przez lotnictwo wojskowe – Trasa Lotnictwa Wojskowego MRT (MRT – Military Route), tzw. trasa niskich lotów w zakresie wysokości od powierzchni gruntu do 548 m n.p.m., w której dopuszczalna wysokość obiektów budowlanych wynosi nie więcej niż 70 m z zaleceniem dziennie-nocnego oznakowania przeszkodowego.	W planie ogólnym wyznaczono strefy SK w liniach rozgraniczających teren drogi wojewódzkiej. W strefach SO wyznaczonych w zasięgu granic trasy lotnictwa wojskowego MRT określono maksymalną wysokość obiektów do 70 m.

3.	Znajdujące się na obszarze gminy formy ochrony przyrody oraz ich otuliny <i>Źródło danych: Centralny Rejestr Form Ochrony Przyrody prowadzony przez Generalną Dyрекcję Ochrony Środowiska</i> <table border="1"> <tr> <td data-bbox="276 331 874 786"> Formy ochrony przyrody na terenie gminy Chodecz: - 7 punktowych pomników przyrody - dęby szypułkowe: Kiejstut (ustanowiony 25 maja 1957 r.), Stanisław, Władysław, Olgierd (ustanowione 5 października 2012 r.), Karol, Piast (ustanowione 29 listopada 2014 r.), Florian (ustanowiony 22 lipca 2021 r.), - brak innych form ochrony przyrody (parków narodowych, rezerwatów przyrody, parków krajobrazowych, obszarów chronionego krajobrazu, obszarów Natura 2000, stanowisk dokumentacyjnych, użytków ekologicznych, zespołów przyrodniczo-krajobrazowych). </td><td data-bbox="882 331 1388 786"> W planie ogólnym uwzględniono występowanie pomników przyrody poprzez wyznaczenie stref otwartych. </td></tr> </table>	Formy ochrony przyrody na terenie gminy Chodecz: - 7 punktowych pomników przyrody - dęby szypułkowe: Kiejstut (ustanowiony 25 maja 1957 r.), Stanisław, Władysław, Olgierd (ustanowione 5 października 2012 r.), Karol, Piast (ustanowione 29 listopada 2014 r.), Florian (ustanowiony 22 lipca 2021 r.), - brak innych form ochrony przyrody (parków narodowych, rezerwatów przyrody, parków krajobrazowych, obszarów chronionego krajobrazu, obszarów Natura 2000, stanowisk dokumentacyjnych, użytków ekologicznych, zespołów przyrodniczo-krajobrazowych).	W planie ogólnym uwzględniono występowanie pomników przyrody poprzez wyznaczenie stref otwartych.
Formy ochrony przyrody na terenie gminy Chodecz: - 7 punktowych pomników przyrody - dęby szypułkowe: Kiejstut (ustanowiony 25 maja 1957 r.), Stanisław, Władysław, Olgierd (ustanowione 5 października 2012 r.), Karol, Piast (ustanowione 29 listopada 2014 r.), Florian (ustanowiony 22 lipca 2021 r.), - brak innych form ochrony przyrody (parków narodowych, rezerwatów przyrody, parków krajobrazowych, obszarów chronionego krajobrazu, obszarów Natura 2000, stanowisk dokumentacyjnych, użytków ekologicznych, zespołów przyrodniczo-krajobrazowych).	W planie ogólnym uwzględniono występowanie pomników przyrody poprzez wyznaczenie stref otwartych.		
4.	Znajdujące się na obszarze gminy obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału <i>Źródło danych: pisma i dane geometryczne przekazane przez właściwych miejscowo Dyrektorów Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej oraz Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej</i> <table border="1"> <tr> <td data-bbox="276 958 874 1379"> Gmina Chodecz leży w granicach właściwości RZGW w Poznaniu, RZGW Bydgoszczy i RZGW w Warszawie. Na obszarze właściwości RZGW w Warszawie występuje obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat oraz obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat. Na terenie gminy brak wałów przeciwpowodziowych. </td><td data-bbox="882 958 1388 1379"> W planie ogólnym uwzględniono występowanie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią poprzez wyznaczenie na tych obszarach stref otwartych, w których w profilu dodatkowym ograniczono możliwości inwestycyjne do terenów zieleni urządzonej. Nie dopuszczono możliwości lokalizacji terenów elektrowni wiatrowej, słonecznej, geotermalnej, wodnej, biogazowni. </td></tr> </table>	Gmina Chodecz leży w granicach właściwości RZGW w Poznaniu, RZGW Bydgoszczy i RZGW w Warszawie. Na obszarze właściwości RZGW w Warszawie występuje obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat oraz obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat. Na terenie gminy brak wałów przeciwpowodziowych.	W planie ogólnym uwzględniono występowanie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią poprzez wyznaczenie na tych obszarach stref otwartych, w których w profilu dodatkowym ograniczono możliwości inwestycyjne do terenów zieleni urządzonej. Nie dopuszczono możliwości lokalizacji terenów elektrowni wiatrowej, słonecznej, geotermalnej, wodnej, biogazowni.
Gmina Chodecz leży w granicach właściwości RZGW w Poznaniu, RZGW Bydgoszczy i RZGW w Warszawie. Na obszarze właściwości RZGW w Warszawie występuje obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat oraz obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat. Na terenie gminy brak wałów przeciwpowodziowych.	W planie ogólnym uwzględniono występowanie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią poprzez wyznaczenie na tych obszarach stref otwartych, w których w profilu dodatkowym ograniczono możliwości inwestycyjne do terenów zieleni urządzonej. Nie dopuszczono możliwości lokalizacji terenów elektrowni wiatrowej, słonecznej, geotermalnej, wodnej, biogazowni.		
5.	Znajdujące się na obszarze gminy obszary gruntów zmeliorowanych <i>Źródło danych: pisma i pliki wektorowe przekazane przez właściwych miejscowo Dyrektorów Zarządów Zlewni</i> <table border="1"> <tr> <td data-bbox="276 1485 874 1738"> Gmina Chodecz leży w granicach administrowanych przez Zarządy Zlewni we Włocławku, Inowrocławiu, Kole i Łowiczu. Obszary zmeliorowane występują: - na obszarze właściwości ZZ we Włocławku, - na obszarze właściwości ZZ w Inowrocławiu, - na obszarze właściwości ZZ w Łowiczu. </td><td data-bbox="882 1485 1388 1738"> Ustalenia planu ogólnego nie kolidują z istniejącą infrastrukturą oraz pozostają bez wpływu na możliwość działań inwestycyjnych w zakresie urządzeń melioracji wodnych. </td></tr> </table>	Gmina Chodecz leży w granicach administrowanych przez Zarządy Zlewni we Włocławku, Inowrocławiu, Kole i Łowiczu. Obszary zmeliorowane występują: - na obszarze właściwości ZZ we Włocławku, - na obszarze właściwości ZZ w Inowrocławiu, - na obszarze właściwości ZZ w Łowiczu.	Ustalenia planu ogólnego nie kolidują z istniejącą infrastrukturą oraz pozostają bez wpływu na możliwość działań inwestycyjnych w zakresie urządzeń melioracji wodnych.
Gmina Chodecz leży w granicach administrowanych przez Zarządy Zlewni we Włocławku, Inowrocławiu, Kole i Łowiczu. Obszary zmeliorowane występują: - na obszarze właściwości ZZ we Włocławku, - na obszarze właściwości ZZ w Inowrocławiu, - na obszarze właściwości ZZ w Łowiczu.	Ustalenia planu ogólnego nie kolidują z istniejącą infrastrukturą oraz pozostają bez wpływu na możliwość działań inwestycyjnych w zakresie urządzeń melioracji wodnych.		
6.	Znajdujące się na obszarze gminy tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy <i>Źródło danych: System Osłony Przeciwsuwiskowej Państwowego Instytutu Geologicznego</i> <table border="1"> <tr> <td data-bbox="276 1877 874 1975"> Na obszarze gminy Chodecz występują: - tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi (4 lokalizacje): na południowo-wschodnim </td><td data-bbox="882 1877 1388 1975"> W planie ogólnym uwzględniono tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz osuwiska poprzez wyznaczenie w miejscach </td></tr> </table>	Na obszarze gminy Chodecz występują: - tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi (4 lokalizacje): na południowo-wschodnim	W planie ogólnym uwzględniono tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz osuwiska poprzez wyznaczenie w miejscach
Na obszarze gminy Chodecz występują: - tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi (4 lokalizacje): na południowo-wschodnim	W planie ogólnym uwzględniono tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz osuwiska poprzez wyznaczenie w miejscach		

	i południowo-zachodnim brzegu jeziora Chodeckiego, w miejscowości Łakno oraz na północ od jeziora Lubienieckiego, - tereny, na których występują ruchy masowe ziemi (8 osuwisk): w obrębie stromego zbocza rynny jezior: Kromszewickiego i Chodeckiego, w miejscowościach: Chodeczek, Kromszewice, Szczecin, Psary i Mostowo. Dla większości z nich powierzchnia wynosi od 0,06 ha do 0,09 ha. Największe osuwiska występują na południowo-zachodnim brzegu jeziora Kromszewickiego (0,26 ha) oraz na wschodnim brzegu jeziora Chodeckiego (0,27 ha).	ich występowania stref otwartych oraz stref zieleni i rekreacji.
7.	Znajdujące się na obszarze gminy strefy ochronne ujęć wody <i>Źródło danych: pisma przekazane przez właściwych miejscowo Dyrektorów Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej oraz Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej</i>	
	W granicach gminy Chodecz występują 4 ujęcia wody zlokalizowane w Chodczu, Mstowie, Gawinie oraz na terenie Zakładu Rolnego w Chodczu, bazujące na studniach głębinowych czwartorzędowych. Wszystkie ujęcia wody posiadają wyznaczoną strefę ochrony bezpośredniej źródeł i ujęć wody.	W planie ogólnym uwzględniono strefy ochronne poprzez wyznaczenie stref infrastrukturalnych.
8.	Znajdujące się na obszarze gminy obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych <i>Źródło danych: Państwowy Instytut Geologiczny</i>	
	Tereny gminy Chodecz leżą częściowo w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 226 Krośniewice-Kutno, dla którego nie ustanowiono obszarów ochronnych.	
9.	Znajdujące się na obszarze gminy tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi – nie występują <i>Źródło danych: Centralna Baza Danych Geologicznych Państwowego Instytutu Geologicznego, baza danych: Surowce - złoża, tereny i obszary górnicze</i>	
10.	Znajdujące się na obszarze gminy udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji <i>Źródło danych: Centralna Baza Danych Geologicznych Państwowego Instytutu Geologicznego, dane UMiG w Chodczu</i>	
	W granicach gminy Chodecz występują udokumentowane złoża kopalin - piasku i żwiru: - złożo „Nowiny”, dz. 37 ob. Nowiny (Nr złoża KN 7586), - złożo „Mstowo” Pole A, dz. 22/4 ob. Mstowo (Nr złoża KN 8775), - złożo „Lubieniec PM”, dz. 7/8 ob. Lubieniec (Nr złoża KN 20630). W granicach gminy Chodecz nie występują kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla ani podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.	W planie ogólnym uwzględniono złoża piasku i żwiru poprzez wyznaczenie w miejscach ich występowania stref otwartych.

11.	Znajdujące się na obszarze gminy obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej - nie występują <i>Źródło danych: Rejestr uzdrowisk prowadzony przez Ministerstwo Zdrowia, Rejestr obszarów ochrony uzdrowiskowej prowadzony przez Ministerstwo Zdrowia</i>	
12.	Znajdujące się na obszarze gminy zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej <i>Źródło danych: Dane wektorowe przekazane przez Narodowy Instytut Dziedzictwa, dane Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków, Zarządzenie nr 10/2023 Burmistrza Chodcza z dnia 17.01.2023 r. w sprawie przyjęcie „Gminnej Ewidencji Zabytków Miasta i Gminy Chodecz”</i>	
	Na terenie gminy Chodecz znajdują się zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków. Są to (stan na 31 marca 2025 r. wg opracowania Narodowego Instytutu Dziedzictwa): - Chodecz: kościół par. pw. św. Dominika, 1849 - 850, nr rej.: A/474 z 30.12.1995, - Chodecz: zespół budynków cmentarnych, ul. Warszawska 22, 1773, nr rej.: A/694/1-3 z 17.02.1985: kaplica pw. św. Jakuba 1799, kolumbarium, dom braci szpitalnych, - Chodeczek: zespół dworski, 1904, nr rej.: A/1212 z 27.11.1987: dwór, park, 1906, - Huta Chodecka: dwór „na Grodzisku”, XIX/XX, nr rej.: 366/A z 3.08.1995. Na terenie gminy występują zabytki architektury i budownictwa, a także obiekty o istotnych, lokalnych walorach historycznych, kulturowych i krajobrazowych, ujęte w Krajowej Ewidencji Zabytków udostępnionej przez Narodowy Instytut Dziedzictwa, jak również w Gminnej Ewidencji Zabytków Miasta i Gminy Chodecz, przyjętej w 2023 r. W granicach gminy znajduje się 169 stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków. Dwa z nich zostały wpisane do rejestru zabytków: - grodzisko stożkowate późnośredniowieczne Kromszewice-Szczecin, st. 1, AZP 53-47/36, nr rej. 174/A z 31.01.1985 r., - fortalicja późnośredniowieczna Huta Chodecka, AZP 53-47/22, nr rej. 366/A z 3.08.1995 r.	W planie ogólnym wyznaczono strefy planistyczne, które uwzględniają istniejące zagospodarowanie oraz gabaryty zlokalizowanych obiektów.
13.	Znajdujące się na obszarze gminy obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne – nie występują	
14.	Znajdujące się na obszarze gminy tereny zamknięte i ich strefy ochronne – nie występują <i>Źródło danych: Urząd Miasta i Gminy w Chodczu</i>	

15.	Znajdujące się na obszarze gminy obszary ograniczonego użytkowania – nie występują <i>Źródło danych: uchwała nr III/72/24 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 17.06.2024 r. w sprawie określenia programu ochrony środowiska przed hałasem dla województwa kujawsko-pomorskiego</i>	
16.	Znajdujące się na obszarze gminy obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji – nie występują <i>Źródło danych: Urząd Miasta i Gminy w Chodczu</i>	
17.	Znajdujące się na obszarze gminy obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji – nie występują <i>Źródło danych: Urząd Miasta i Gminy w Chodczu</i>	
18.	Znajdujące się na obszarze gminy obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją – nie występują <i>Źródło danych: uchwała nr III/72/24 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 17.06.2024 r. w sprawie określenia programu ochrony środowiska przed hałasem dla województwa kujawsko-pomorskiego</i>	
19.	Znajdujące się na obszarze gminy grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne <i>Źródło danych: informacje z pisma Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi, dane geometryczne: Baza danych ewidencji gruntów i budynków prowadzona dla terenu miasta i gminy Chodecz przez Starostę Włocławskiego</i>	
	W granicach gminy Chodecz występują grunty rolne chronione: - klasy II – ok. 1 ha, - klasy III – ok. 2043 ha.	W planie ogólnym wyznaczono strefy planistyczne, które uwzględniają występowanie gruntów chronionych. Szczególną uwagę na grunty chronione zwrócono przy rozszerzaniu granic obszarów uzupełnienia zabudowy.
20.	Znajdujące się na obszarze gminy zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej – nie występują <i>Źródło danych: Urząd Miasta i Gminy w Chodczu</i>	
21.	Znajdujące się na obszarze gminy obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego – nie dotyczy	
22.	Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu <i>Źródło danych: Urząd Miasta i Gminy w Chodczu, zarządcy sieci infrastruktury technicznej i komunikacyjnej</i>	
	Infrastruktura społeczna	
	Istniejące placówki oświatowe: - Szkoła Podstawowa im. Tadeusza Kościuszki w Chodczu, - Przedszkole Samorządowe w Chodczu, - Żłobek Samorządowy w Chodczu, - edukacja ponadpodstawowa w ramach Powiatowego Centrum Kształcenia Zawodowego i Ustawicznego w Lubieńcu.	W planie ogólnym wyznaczono strefy usługowe (SU) w granicach nieruchomości, na których zlokalizowane są obiekty oświatowe wraz z infrastrukturą towarzyszącą w postaci boisk, urządzeń sportowych i rekreacyjnych, terenów zieleni. Ponadto możliwość realizacji przyszłych terenów usługowych, jeśli zajdzie taka potrzeba, istnieje w ramach stref SJ, SN, dla których w profilu podstawowym i dodatkowym przewidziano teren usług.

Istniejące obiekty kultury: - Miejsko-Gminna Biblioteka Publiczna w Chodczu, - działalność kulturalna podejmowana w ramach remiz OSP w Chodczu, Sobiczewach, Łani, Cettach, Kromszewicach, Psarach, Przysypce i Zalesiu, - działalność kulturalna podejmowana w ramach świetlic wiejskich w Brzyszewie, Woli Adamowej, Kromszewicach, Sobiczewach, Lubieńcu, Cettach, Psarach, Przysypce i Zalesiu.	W planie ogólnym dla obiektów prowadzących działalność kulturalną wyznaczono strefy usługowe (SU).
Istniejące 2 ośrodki zdrowia w Chodczu.	W planie ogólnym obiekty prowadzące działalność zdrowotną znalazły się w granicach stref SJ, dla których w profilu podstawowym przewidziano teren usług.
Istniejące obiekty administracji publicznej: - Urząd Miasta i Gminy Chodecz, - Miejsko-gminny ośrodek pomocy społecznej.	W planie ogólnym obiekty administracji publicznej znalazły się w granicach stref usługowych (SU).
Istniejące obiekty sportowe: - Stadion Miejski w Chodczu, - hala sportowa w Chodczu, - kompleks boisk sportowych przy Szkole Podstawowej, - siłownia plenerowa przy stadionie w Chodczu oraz boisko do siatkówki plażowej, - boisko do piłki siatkowej na terenie Plaży Miejskiej w Chodczu, - place zabaw.	W planie ogólnym obiekty sportowe znalazły się w granicach stref usługowych (SU) oraz stref zieleni i rekreacji (SN).
Przestrzenie publiczne w gminie Chodecz, rozumiane jako miejsca spotkań, sportu i rekreacji, służące kontaktom społecznym, codziennej aktywności i zaspokajaniu potrzeb mieszkańców występują jako przestrzenie zintegrowane z budynkami o funkcji oświatowej (szkoły, biblioteka), sakralnej oraz przy obiektach OSP i świetlicach wiejskich. W Chodczku znajduje się park w ramach zespołu dworskiego. Istnieją również przestrzenie o charakterze naturalnym w postaci ciągów spacerowych wzdłuż jezior oraz w granicach kompleksów leśnych.	W planie ogólnym przestrzenie publiczne znalazły się w granicach stref usługowych (SU), stref zieleni i rekreacji (SN) oraz stref (SO).
Infrastruktura transportowa	
Istniejąca droga wojewódzka nr 269 Szczerkowo-Kowal, istniejące drogi powiatowe, drogi gminne.	W planie ogólnym wyznaczono strefy SK w liniach rozgraniczających tereny dróg wojewódzkich oraz strefy SI dla dróg powiatowych oraz gminnych. Każda strefa planistyczna zawiera profil terenów infrastruktury technicznej oraz terenów komunikacji.

Infrastruktura techniczna	
Istniejące i projektowane na terenie gminy Chodecz ciągi drenażowe, przewody i urządzenia służące do przesyłania lub dystrybucji płynów, pary, gazów i energii elektrycznej, a także inne obiekty i urządzenia niezbędne do korzystania z tych przewodów i urządzeń, w tym: - istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna najwyższych napięć 220 kV relacji Pątnów-Podolszyce, dla której obowiązują pasy technologiczne o szerokości do 25 m od osi linii w obu kierunkach w rzucie poziomym, - linia wysokiego napięcia WN-110 kV, - pozostałe sieci elektroenergetyczne, - sieci gazowe, - ropociąg Rosja – Niemcy.	Plan ogólny uwzględnia uzbrojenie z zakresu wszystkich sieci infrastruktury technicznej. Każda strefa planistyczna zawiera w profilu funkcjonalnym podstawowym teren infrastruktury technicznej. Na trasie przebiegu ropociągu utrzymano istniejące zagospodarowanie terenu poprzez wyznaczenie stref otwartych. Nie wyznaczono żadnych nowych stref inwestycyjnych.
Istniejące i projektowane na terenie gminy Chodecz urządzenia służące do zaopatrzenia ludności w wodę, w tym: - 4 ujęcia wody w Sławsku, zaopatrujące w wodę w Chodczu, Mstowie, Gawinie oraz na terenie Zakładu Rolnego w Chodczku, bazujące na studniach głębinowych czwartorzędowych, - sieci wodociągowe.	Dla działek, na których zlokalizowane są ujęcia wody w planie ogólnym wyznaczono strefy infrastrukturalne (SI). Plan ogólny uwzględnia uzbrojenie z zakresu wszystkich sieci infrastruktury technicznej. Każda strefa planistyczna zawiera w profilu funkcjonalnym podstawowym teren infrastruktury technicznej.
Istniejące i projektowane na terenie gminy Chodecz urządzenia służące do gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków: biologiczno-mechaniczna oczyszczalnia ścieków w Mielnie.	Dla terenu, na którym zlokalizowana jest oczyszczalnia ścieków, w planie ogólnym wyznaczono strefę infrastrukturalną (SI) wraz z rezerwą terenu jako strefę usługową (SU).
Istniejące i projektowane na terenie gminy Chodecz urządzenia służące do odzysku i unieszkodliwiania odpadów, w tym ich składowania - punkt selektywnej zbiórki odpadów komunalnych (PSZOK) na terenie oczyszczalni ścieków w Mielnie.	Dla terenu, na którym zlokalizowany jest PSZOK, w planie ogólnym wyznaczono strefę infrastrukturalną (SI).
Istniejące na terenie gminy Chodecz 4 stacje bazowe telefonii komórkowej w Chodczu (x3) i Lubieńcu (x1).	W planie ogólnym stacje bazowe telefonii komórkowej znalazły się w granicach stref: SI, SR i SN, przy czym każda strefa planistyczna zawiera w profilu funkcjonalnym podstawowym teren infrastruktury technicznej.
Istniejące i projektowane na terenie gminy Chodecz odnawialne źródła energii: - biogazownie istniejące: brak, - elektrownie wiatrowe: 5 lokalizacji, - elektrownie słoneczne: brak.	W planie ogólnym dopuszczono realizację odnawialnych źródeł energii w postaci: - biogazowni: w ramach części stref SO, - elektrowni wiatrowych: w ramach 5 stref SO, - elektrowni słonecznych: w ramach części stref SO, w ramach stref SR, w ramach części stref SU.

23.	Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe <i>Źródło danych: uchwała nr LXI/851/23 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 25 września 2023 r.</i> Rekomendacje i wnioski dla krajobrazu oznaczonego kodem 04-315.57-46 zidentyfikowanym w Audycie krajobrazowym dla województwa kujawsko-pomorskiego, przyjętego uchwałą nr LXI/851/23 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 25 września 2023 r. w sprawie audytu krajobrazowego dla województwa kujawsko-pomorskiego: brak obszarów do ochrony, parków kulturowych, obiektów o cechach unikatowych, krajobrazy priorytetowe, obszarów zabudowanych wyróżniających się lokalną formą architektoniczną, obszarów wymagających pogłębionej analizy i obszarów chronionych.		
24.	Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska <i>Źródło danych: opracowanie ekofizjograficzne Miasta i Gminy Chodecz – opracowanie własne</i>		
	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="276 730 874 1317">Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska stanowi odrębny dokument.</td> <td data-bbox="882 730 1394 1317"> W planie ogólnym wyznaczono strefy planistyczne w nawiązaniu do stref funkcjonalno-krajobrazowych wskazanych w opracowaniu ekofizjograficznym. W granicach stref mieszkaniowo-gospodarczych, mieszkaniowo-rekreacyjnych i mieszkaniowo-rolniczych wyznaczono w strefy inwestycyjne na bazie istniejącego zagospodarowania, rozszerzone w ramach obszaru uzupełnienia zabudowy. W granicach stref rolniczych utrzymano w przeznaczenie rolnicze oraz dopuszczono lokalizację OZE. W granicach stref biocentryczno-rekreacyjnych utrzymano przeznaczenie eliminujące możliwość lokalizacji nowej zabudowy kubaturowej. </td> </tr> </table>	Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska stanowi odrębny dokument.	W planie ogólnym wyznaczono strefy planistyczne w nawiązaniu do stref funkcjonalno-krajobrazowych wskazanych w opracowaniu ekofizjograficznym. W granicach stref mieszkaniowo-gospodarczych, mieszkaniowo-rekreacyjnych i mieszkaniowo-rolniczych wyznaczono w strefy inwestycyjne na bazie istniejącego zagospodarowania, rozszerzone w ramach obszaru uzupełnienia zabudowy. W granicach stref rolniczych utrzymano w przeznaczenie rolnicze oraz dopuszczono lokalizację OZE. W granicach stref biocentryczno-rekreacyjnych utrzymano przeznaczenie eliminujące możliwość lokalizacji nowej zabudowy kubaturowej.
Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska stanowi odrębny dokument.	W planie ogólnym wyznaczono strefy planistyczne w nawiązaniu do stref funkcjonalno-krajobrazowych wskazanych w opracowaniu ekofizjograficznym. W granicach stref mieszkaniowo-gospodarczych, mieszkaniowo-rekreacyjnych i mieszkaniowo-rolniczych wyznaczono w strefy inwestycyjne na bazie istniejącego zagospodarowania, rozszerzone w ramach obszaru uzupełnienia zabudowy. W granicach stref rolniczych utrzymano w przeznaczenie rolnicze oraz dopuszczono lokalizację OZE. W granicach stref biocentryczno-rekreacyjnych utrzymano przeznaczenie eliminujące możliwość lokalizacji nowej zabudowy kubaturowej.		
25.	Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie przedstawiono w punkcie 2.1 niniejszego uzasadnienia.		

6. Zawartość części graficznej uzasadnienia planu ogólnego Gminy Chodecz

- 1) Załącznik nr 1 - strefy planistyczne, obszar uzupełnienia zabudowy, obszar zabudowy śródmiejskiej
- 2) Załącznik nr 2 – uwarunkowania rozwoju przestrzennego
- 3) Załącznik nr 3 – strefy planistyczne na tle uwarunkowań przestrzennych
- 4) Załącznik nr 4 – gminny katalog stref planistycznych