



III. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

1. CELE POLITYKI PRZESTRZENNEJ GMINY

Studium ustala kontynuację dotychczasowych wiodących funkcji gminy Choszczno, w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego.

Główne cele polityki przestrzennej Studium nawiązują do obowiązującej „Strategii rozwoju Gminy Choszczno na lata 2008 - 2020” oraz są zgodne z zawartymi w niej postulatami. W Strategii opisano długookresowy plan działania, określający strategiczne cele rozwoju gminy i przyjmujący takie cele i kierunki działania, które są niezbędne dla realizacji przyjętych zamierzeń rozwojowych. Strategia stanowi podstawę do właściwego zarządzania gminą, do ubiegania się o środki zewnętrzne, zwłaszcza z Unii Europejskiej. Główne cele strategiczne wyznaczone w strategii, które mają stanowić kompensację zamierzeń z zakresu: przestrzeni i infrastruktury, społeczeństwa, gospodarki i turystyki oraz środowiska, wyraża się w następujący sposób: „Choszczno gminą miejsko-wiejską odznaczającą się konkurencyjną przedsiębiorczością, rolnictwem i turystyką, zapewniająca swoim mieszkańcom godne i stabilne życie z możliwościami dostępu do nowoczesnej bazy edukacyjnej, bogatej oferty kulturalnej i sportowej, a także opieki zdrowotnej na wysokim poziomie.”

Ponadto, rozwój przestrzenny gminy Choszczno wskazany w Studium, w swych głównych założeniach jest kontynuacją oraz rozwinięciem kierunków przyjętych w poprzednim studium tj.: Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Choszczno zatwierdzonym uchwałą XXXVI/267/2018 Rady Miejskiej w Choszcznie z dnia 26 lutego 2018 r. Studium dotyczy przede wszystkim rozwoju jakościowego - podniesienie standardów (funkcjonowanie gminy, jakość życia, jakość przestrzeni publicznych), a także rozwoju przestrzennego, zgodnie z potrzebami gminy, przy jednoczesnym poszanowaniu zasad ładu przestrzennego.

Kierunki określone w niniejszym Studium, wraz z zadaniami określonymi w Strategii, mają na celu w sposób kompatybilny zagwarantować zrównoważony rozwój gminy, prowadzący do poprawy jakości życia mieszkańców, przy maksymalnym wykorzystaniu gospodarki oraz poszanowaniu środowiska naturalnego. Aby uzyskać zakładany efekt, wymagana jest stopniowa realizacja wszystkich wskazanych założeń, przy czym możliwe to będzie tylko wówczas, gdy wdrażanie działań będzie odbywać się w sposób skoordynowany, przy wykorzystaniu wszystkich dostępnych narzędzi, w tym głównie finansowych.

2. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY CHOSZCZNO ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW, W TYM WYNIKAJĄCE Z AUDYTU KRAJOBRAZOWEGO ORAZ KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY (UWZGLĘDNIAJĄC BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ, O KTÓRYM MOWA W UST. 1 PKT 7 LIT. D USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM)

2.1. Kierunki zmian w strukturze funkcjonalno-przestrzennej gminy

Dalszy rozwój gminy Choszczno jest zdeterminowany i jednocześnie ograniczony przez naturalne bariery takie, jak wyznaczone na jej terenie formy ochrony przyrody. Możliwości rozwojowe gminy Choszczno ze względu na powyższe są z jednej strony przestrzennie bardzo ograniczone. Z drugiej strony gmina posiada charakteryzuje się walorami przyrodniczymi. W związku z powyższym w Studium przede wszystkim, uwzględniając wszystkie uwarunkowania, dąży się do zapewnienia kontynuacji obecnego układu przestrzennego miasta oraz zachowania charakteru układów ruralistycznych wsi poprzez jednoznaczne zapisy i ograniczenia mające na celu uniemożliwienie wprowadzania zabudowy substandardowej, nie wpisującej się



w przestrzeń gminy. Jednocześnie studium umożliwia rozwój funkcji mieszkaniowej i produkcyjnej, w oparciu o istniejące uwarunkowania oraz wyniki przeprowadzonego bilansu terenów.

Sieć dróg wraz z przebiegającą przez teren gminy Choszczno linią kolejową, mogą stanowić swego rodzaju barierę przestrzenną. Mając jednak na względzie korzyści płynące z dogodnych dla gminy Choszczno połączeń, wpływających pozytywnie na dostępność komunikacyjną gminy, można odnieść odczucie, że ten potencjalny problem jest niwelowany. Teren gminy Choszczno charakteryzuje się dużą ilością terenów otwartych, a możliwości rozwojowe pod względem przestrzennym są znaczne. Mając na uwadze zasadę zrównoważonego rozwoju, dąży się do uzupełnienia obecnego układu przestrzennego gminy, z racjonalnym wykorzystaniem terenów predysponowanych do rozwoju zabudowy, a także zachowania charakteru miasta i gminy poprzez jednoznaczne zapisy i ograniczenia mające na celu uniemożliwienie wprowadzania zabudowy niewpisującej się w przestrzeń gminy Choszczno.

Kierunki polityki przestrzennej zawarte w Studium, są merytorycznym punktem wyjściowym zawierającym wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, przez co założenia niniejszego dokumentu traktuje się jako ustalenia mające zapewnić prawidłowy i planowany rozwój struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta i gminy Choszczno, ochrony interesów publicznych, przy jednoczesnym zwiększeniu efektywności postępowań administracyjnych w tej sferze.

Studium wspiera w gminie Choszczno przede wszystkim rozwój mieszkalnictwa, ale także stymuluje zagospodarowanie całego obszaru gminy. Funkcjami uzupełniającymi są przede wszystkim: nieuciążliwe usługi towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, sport i rekreacja, turystyka i wypoczynek, usługi – związane z użytecznością publiczną i celem publicznym (oświata, opieka zdrowotna, administracja) oraz tereny zabudowy produkcyjnej i magazynowej.

Aktualizacja dokumentu Studium dotyczy w szczególności:

- zmian w kierunkach przeznaczenia terenów wynikających z dotychczasowego zagospodarowania (wydane decyzje o warunkach zabudowy, pozwolenia itd.),
- zmian związanych z układem komunikacyjnym oraz zmian kategorii części dróg, oraz podniesienia standardów technicznych do poziomu europejskiego dróg i odcinków dróg ujętych w sieci I i II stopnia połączeń, umożliwiających ich wykorzystanie w transporcie międzynarodowym,
- w zakresie komunikacji kolejowej uwzględnienie przebiegu fragmentu międzynarodowej drogi kolejowej E59 – linii kolejowej nr 351 relacji Poznań Główny – Szczecin Główny,
- zmian w kierunkach wynikających ze zmieniającej się sytuacji społeczno-gospodarczej w mieście i gminie Choszczno, procesów przekształceń demograficznych oraz inwestycyjnych,
- zmian jakościowych związanych z kierunkami przekształceń funkcjonalno – przestrzennych terenów już zainwestowanych,
- zmian w parametrach zabudowy i zagospodarowania terenów, uwzględniając ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych m.in. w zakresie obszarów mających szczególne walory przyrodnicze, ochrony zabytków i stanowisk archeologicznych,
- uwzględnienia zmian wynikających z przepisów odrębnych (m. in. ochrona zabytków),
- uwzględnienia zdiagnozowanych innych uwarunkowań i rozwiązań przestrzennych, w tym utrzymanie ochrony obszarów o największych wartościach przyrodniczo – krajobrazowych i dużym potencjale biologicznym, chronione na mocy Ustawy z dn. 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2021 poz. 1098),
- uwzględnienia zadań wynikających m.in. ze Strategii Rozwoju Gminy Choszczno (2008-2020) oraz Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Zachodniopomorskiego z uwagi na konieczność wprowadzenia spójności ustaleń Studium z dokumentami planistycznymi wyższego rzędu.



Aktualizacja zmiany Studium dotyczy zmiany przeznaczenia terenów objętych opracowaniem, a mianowicie wprowadza się tereny umożliwiające realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej.

Aktualizacja zmiany Studium dotyczy zmiany przeznaczenia terenów objętych opracowaniem, a mianowicie wprowadza się teren umożliwiający realizację cmentarza.

2.2. Ustalenia funkcjonalno-przestrzenne dla poszczególnych terenów, w tym wyłączonych z zabudowy, oraz wskaźniki dotyczące użytkowania i zagospodarowania terenów

W celu tworzenia warunków dla zrównoważonego rozwoju gminy oraz wykrystalizowania ośrodków zabudowy, wydzielono w Studium trzy podstawowe kategorie terenów o odmiennych kierunkach przeznaczenia i zasadach zagospodarowania, różniące się potencjałem urbanistycznym:

- tereny przeznaczone pod zabudowę,
- tereny o specjalnych warunkach zabudowy i zagospodarowania,
- tereny wyłączone z zabudowy.

Dla każdej z kategorii terenów określono w Studium rodzaje kierunków przeznaczenia z ustaleniami dotyczącymi funkcji wiodących, uzupełniających i główne zasady zagospodarowania, przy czym dla terenów wyłączonych z zabudowy, ze względu na ich charakter, określono zakazy i dopuszczenia obowiązujące w ich zagospodarowaniu.

OGÓLNE ZASADY:

1. Niezależnie od wskazanego kierunku przeznaczenia przy opracowywaniu planów miejscowych należy uwzględniać ograniczenia wynikające z przepisów nadrzędnych np. dotyczących ochrony zabytków, przyrody i środowiska oraz ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej;
2. Ze względu na skalę w jakiej opracowane jest Studium, na rysunku wyznaczono wyłącznie funkcje wiodące na określonym terenie, natomiast dokładne przeznaczenie terenów zostanie określone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego po uwzględnieniu lokalnych uwarunkowań;
3. Wiodąca funkcja na określonym terenie powinna być funkcją przeważającą na danym obszarze;
4. Lokalizację oraz zakres uzupełniającej funkcji należy określić na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
5. Zaleca się, aby nowoprojektowane budynki wymagające podłączenia do energii cieplnej, podłączane były do ciepła systemowego;
6. Tereny funkcji uzupełniającej mogą być realizowane na samodzielnie wydzielonych działkach;
7. Dopuszcza się dla istniejącej zabudowy ustalenie w planie miejscowym przeznaczenia terenu zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem i zagospodarowaniem niezależnie od kierunku przeznaczenia w Studium;
8. W miejscach, w których graniczą ze sobą tereny o potencjalnie konfliktowych przeznaczeniach, należy w miarę możliwości w planach miejscowych przewidzieć pasy zieleni ochronnej o minimalnej szerokości 10 m na terenach o funkcji generującej uciążliwość;
9. Lokalizację nowej zabudowy mieszkaniowej i budynków zamieszkania zbiorowego w strefie od elektrowni wiatrowej zgodnie z przepisami odrębnymi (zasięg strefy to 10-krotność wysokości elektrowni wiatrowej mierzonej od poziomu gruntu do najwyższego punktu budowli, wliczając elementy techniczne, w szczególności wirnik wraz z łopatami (całkowita wysokość elektrowni wiatrowej));
10. Na każdym obszarze: zieleni, infrastruktura techniczna, drogi publiczne i wewnętrzne oraz poszerzenia tych dróg mogą być funkcją uzupełniającą;



11. Dopuszcza się pozostawienie gruntów leśnych oraz rolnych w planach miejscowych mimo przeznaczenia ich w Studium pod zabudowę;
12. W miejscowych planach należy określić dokładne parametry dotyczące powierzchni działek budowlanych, powierzchni terenu biologicznie czynnej i powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy, zasad podziału terenów na działki oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy, w tym wysokości budynków adekwatnie do istniejących warunków przestrzennych.
13. Dopuszcza się określenie dla poszczególnych terenów innych wielkości wskaźników urbanistycznych niż podane poniżej w zależności od lokalnych uwarunkowań i możliwości terenowych;
14. W studium nie określa się maksymalnych wielkości wysokości obiektów budowlanych innych niż budynki dla poszczególnych terenów. Wysokość tą należy określić na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
15. W wyjątkowych, pojedynczych przypadkach dopuszcza się określenie dla poszczególnych terenów innych wielkości działek, odbiegających o nie więcej niż 20% od podanych poniżej, w zależności od lokalnych uwarunkowań i możliwości terenowych;
16. Studium zachowuje tereny przeznaczone pod zabudowę w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego;
17. Wszystkie zmiany przepisów przywołanych w niniejszym Studium po uchwaleniu dokumentu, mające wpływ na zagospodarowanie przestrzenne, nie powodują nieważności Studium, a sporządzane miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego będą uznawały przepisy obowiązujące na dzień uchwalenia przedmiotowych planów, co będzie zgodne z niniejszym Studium;

DEFINICJE:

Jeżeli w Studium jest mowa o:

- usługach nieuciążliwych - rozumie się przez to przedsięwzięcia, inwestycje nie będące przedsięwzięciami mogącymi zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- powierzchni zabudowy – rozumie się przez to sumę powierzchni wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczonych przez rzut poziomy zewnętrznych krawędzi ścian każdego z budynków na powierzchnię działki budowlanej;
- linii lasu – rozumie się przez to granicę zewidencjonowanego gruntu leśnego.
- dominancie architektonicznej – główny, wysuwający się na pierwszy plan, element architektoniczny, stanowiący formalnie najważniejszy akcent architektonicznej budowli, któremu podporządkowane są inne składniki. Główny akcent kompozycji architektonicznej lub urbanistycznej.

2.2.1. Tereny przeznaczone pod zabudowę

Tereny przeznaczone pod zabudowę to tereny inwestycyjne gminy Choszczno w dużej mierze już zainwestowane (w tym tereny, dla których przewiduje się przekształcenia funkcjonalno-przestrzenne) oraz potencjalne rezerwy terenów budowlanych.

Do terenów przeznaczonych pod zabudowę zakwalifikowano tereny oznaczone na rysunku Studium symbolami:

- MS – tereny zabudowy śródmiejskiej,
- MN1 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - intensywnej,
- MN2 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - ekstensywnej,
- MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- RM – tereny zabudowy zagrodowej,



- U – tereny zabudowy usługowej,
Up – tereny zabudowy usługowej – usług publicznych,
Up/US – tereny zabudowy usługowej – usług publicznych, usług sportu i rekreacji oraz turystyki i wypoczynku, placów gier i zabaw
P/U – tereny zabudowy produkcyjno – magazynowej lub usługowej,
RU – tereny obsługi produkcji gospodarstw rolnych, hodowlanych, ogrodniczych i rybackich.
Szczegółowe kierunki i wskaźniki zabudowy dla terenów przeznaczonych pod zabudowę:

MS – tereny zabudowy śródmiejskiej,

1. Kierunek rozwoju:

- Funkcja wiodąca - zabudowa śródmiejska: mieszkaniowa jednorodzinna, mieszkaniowa wielorodzinna, usługowa lub mieszkaniowo-usługowa wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i układem komunikacyjnym;
 - Funkcja uzupełniająca – zieleni urządzona, plac publiczny, parkingi, tereny sportu i rekreacji, zieleni urządzonej, placów gier i zabaw; dopuszcza się zachowanie istniejącej działalności produkcyjnej, o ile nie stanowi uciążliwości dla funkcji mieszkaniowej.
- Przewiduje się lokalizację jedynie usług nieuciążliwych.
 - Wzdłuż infrastruktury drogowej (drogi wyższej klasy) zaleca się lokalizować wyłącznie zabudowę usługową lub nieuciążliwą działalność produkcyjną, rzemieślniczą.
 - Przewiduje się realizację zabudowy pierzejowej, z dopuszczeniem wolnostojącej.
 - Należy zachować centrotwórczy charakter miejsca i jego układ przestrzenny.
 - Należy dążyć do określenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wskaźników dla nowej zabudowy wg poniższych zaleceń: procent powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być mniejszy niż 20% powierzchni działki budowlanej, a procent powierzchni zabudowy nie wyższy niż 70% powierzchni działki budowlanej.
 - Przewiduje się lokalizowanie budynków niskich i średniowysokich. Dopuszcza się wprowadzanie lokalnych dominant architektonicznych o wysokości nieprzekraczającej parametry budynku średniowysokiego.

MN1 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - intensywnej,

1. Kierunek rozwoju:

- Funkcja wiodąca - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i układem komunikacyjnym;
 - Funkcja uzupełniająca – usługi nieuciążliwe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, budynki zamieszkania zbiorowego: pensjonat, dom wycieczkowy, dom seniora, dom zakonny, internaty, istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna o charakterze małych domów mieszkalnych do maksymalnie 12 lokali mieszkalnych, usługi sportu i rekreacji, zieleni urządzona, place gier i zabaw, parkingi.
- Zabudowa usługowa powinna mieć charakter lokalny.
 - W zasięgu ponadnormatywnego oddziaływania hałasu od linii kolejowej i dróg wojewódzkich zaleca się lokalizować wyłącznie funkcje terenów nie wymagających ochrony przed hałasem w środowisku (zabudowę usługową).
 - Przewiduje się realizację zróżnicowanych typów zabudowy np.: wolnostojąca, bliźniacza i szeregowa, willowa.
 - Należy dążyć do określenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wskaźników wg poniższych zaleceń: procent powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być mniejszy niż 45%



powierzchni działki budowlanej, a procent powierzchni zabudowy nie wyższy niż 40% powierzchni działki budowlanej.

6. Przewiduje się lokalizowanie budynków niskich, nie wyżej niż trzy kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe. Dopuszcza się wprowadzanie lokalnych dominant architektonicznych o wysokości nieprzekraczającej parametry budynku niskiego.
7. Zalecana minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - dla zabudowy wolnostojącej, willowej – minimum 700 m²,
 - dla zabudowy bliźniaczej – minimum 500 m²,
 - dla zabudowy szeregowej – minimum 250 m².

MN2 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - ekstensywnej,

1. Kierunek rozwoju:
 - a. Funkcja wiodąca - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i układem komunikacyjnym;
 - b. Funkcja uzupełniająca – zabudowa zagrodowa, usługi nieuciążliwe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, usługi sportu i rekreacji, zieleń urządzone, place gier i zabaw, parkingi.
2. Zabudowa usługowa powinna mieć charakter lokalny.
3. Przewiduje się zabudowę wolnostojącą.
4. Lokalizacja nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej w strefie od elektrowni wiatrowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Należy dążyć do określenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wskaźników wg poniższych zaleceń: procent powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być mniejszy niż 55% powierzchni działki, a procent powierzchni zabudowy nie większy niż 30% powierzchni działki budowlanej.
6. Przewiduje się lokalizowanie budynków niskich, nie wyżej niż dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe;
7. Zalecana minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m².

MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

1. Kierunek rozwoju:
 - a. Funkcja wiodąca - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i układem komunikacyjnym;
 - b. Funkcja uzupełniająca – usługi nieuciążliwe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, w tym np. usługi sportu, rekreacji, kultury, oświaty, zdrowia, handlu, biura, zieleń urządzone, place gier i zabaw.
2. Zabudowa usługowa powinna mieć charakter lokalny.
3. Przewiduje się realizację zróżnicowanych typów zabudowy np.: wolnostojąca, willowa, blokowa.
4. Należy dążyć do określenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wskaźników wg poniższych zaleceń: procent powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być mniejszy niż 30% powierzchni działki budowlanej, a procent powierzchni zabudowy nie większy niż 50% powierzchni działki budowlanej.
5. Przewiduje się lokalizowanie budynków średniowysokich, nie wyższych niż sześć kondygnacji nadziemnych.
6. Zalecana minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1500 m².



RM – tereny zabudowy zagrodowej

1. Kierunek rozwoju:
 - a. Funkcja wiodąca - zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych lub zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna rezydencjonalna wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i układem komunikacyjnym;
 - b. Funkcja uzupełniająca – tereny sportu i rekreacji, zieleni urządzonej, placów gier i zabaw.
2. Przewiduje się realizację zabudowy wyłącznie wolnostojącej.
3. Lokalizacja nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej w strefie od elektrowni wiatrowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Należy dążyć do określenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wskaźników wg poniższych zaleceń: procent powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być mniejszy niż 80% powierzchni działki budowlanej, a powierzchnia zabudowy - nie większa niż 20% powierzchni działki budowlanej.
5. Przewiduje się lokalizowanie budynków niskich.
6. Zalecana minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 3000 m².

U – tereny zabudowy usługowej,

1. Kierunek rozwoju:
 - a. Funkcja wiodąca - zabudowa usługowa: usługi wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i układem komunikacyjnym;
 - b. Funkcja uzupełniająca – budynki magazynowe na potrzeby funkcji wiodącej, parking na potrzeby funkcji wiodącej, funkcje mieszkaniowe na kondygnacjach powyżej parteru, istniejąca nieuciążliwa działalność produkcyjna lub rzemieślnicza, istniejąca zabudowa mieszkaniowa, tereny sportu i rekreacji, zieleni urządzona, place gier i zabaw, parking.
2. Przewiduje się wolnostojącą zabudowę.
3. Lokalizacja nowej zabudowy mieszkaniowej w strefie od elektrowni wiatrowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Należy dążyć do określenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wskaźników wg poniższych zaleceń: procent powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być mniejszy niż 20% powierzchni działki budowlanej, a procent powierzchni zabudowy – nie wyższy niż 60% powierzchni działki budowlanej.
5. Przewiduje się lokalizowanie budynków niskich, nie wyższych niż trzy kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe.
6. Zalecana minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m².

Up – tereny zabudowy usługowej – usług publicznych,

1. Kierunek rozwoju:
 - a. Funkcja wiodąca - zabudowa usługowa: usługi publiczne, w tym z zakresu oświaty, edukacji, kultury, sportu i rekreacji, pomocy społecznej, administracji, a także tereny parkowe, zieleni, place zabaw, boiska sportowe, drogi publiczne, budownictwo socjalne, służące wykonaniu zadań własnych gminy, w tym w zakresie określonym w ustawie o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i układem komunikacyjnym;
 - b. Funkcja uzupełniająca – parking na potrzeby funkcji wiodącej.
2. Przewiduje się wolnostojącą zabudowę.
3. Przewiduje się zagospodarowanie terenów jako tereny ogólnodostępne.



4. Przewiduje się, że zagospodarowanie terenów ma na celu zaspokojenie zbiorowych potrzeb mieszkańców gminy w drodze świadczenia usług powszechnie dostępnych.
5. Należy dążyć do określenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wskaźników wg poniższych zaleceń: procent powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być mniejszy niż 20% powierzchni działki budowlanej, a procent powierzchni zabudowy – nie wyższy niż 60% powierzchni działki budowlanej.
6. Przewiduje się lokalizowanie budynków niskich, nie wyższych niż trzy kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe.
7. Zalecana minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m².

Up/US – tereny zabudowy usługowej – usług publicznych, usług sportu i rekreacji oraz turystyki i wypoczynku, placów gier i zabaw

1. Kierunek rozwoju:
 - a. Funkcja wiodąca - zabudowa usługowa: usługi publiczne, w tym z zakresu oświaty, edukacji, kultury, sportu i rekreacji, pomocy społecznej, administracji, a także usługi sportu i rekreacji, turystyki i wypoczynku, tereny parkowe, zieleni, place zabaw, boiska sportowe, drogi publiczne, budownictwo socjalne, służące wykonaniu zadań własnych gminy, w tym w zakresie określonym w ustawie o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, wraz z zielenią, niezbędną infrastrukturą techniczną i układem komunikacyjnym;
 - b. Funkcja uzupełniająca – usługi związane funkcją wiodącą, m.in. usługi handlu, gastronomii, zieleni urzędzona, hotele, pensjonaty, ośrodki konferencyjno-szkoleniowe oraz usługi oświaty i publiczne, parkingi związane z funkcją wiodącą.
2. Przewiduje się wolnostojącą zabudowę.
3. Przewiduje się zagospodarowanie terenów jako tereny ogólnodostępne.
4. Przewiduje się lokalizowanie również wielkopowierzchniowych usług sportu i rekreacji (np. boiska sportowe, korty tenisowe, ośrodki jeździeckie).
5. Przewiduje się, że zagospodarowanie terenów ma na celu zaspokojenie zbiorowych potrzeb mieszkańców gminy w drodze świadczenia usług powszechnie dostępnych.
6. Należy dążyć do określenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wskaźników wg poniższych zaleceń: procent powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być mniejszy niż 55% powierzchni działki budowlanej, a procent powierzchni zabudowy – nie wyższy niż 30% powierzchni działki budowlanej.
7. Przewiduje się lokalizowanie budynków niskich, nie wyższych niż trzy kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe.
8. Zalecana minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m².

P/U – tereny zabudowy produkcyjno – magazynowej lub usługowej

1. Kierunek rozwoju:
 - a. Funkcja wiodąca – zabudowa produkcyjno-magazynowa lub usługowa, obiekty produkcyjne, składy i magazyny, przemysł wysokich technologii, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i układem komunikacyjnym;
 - b. Funkcja uzupełniająca - zabudowa mieszkaniowa wyłącznie na użytek właściciela terenu, zieleni urzędzona, parkingi itp.
2. Lokalizacja zabudowy przemysłowej z dopuszczeniem usług komercyjnych, usług rzemiosła, zakładów produkcyjnych, baz, hurtowni, składów wtórnych, urządzeń obsługi technicznej, obsługi komunikacji



- samochodowej (w tym stacji paliw) oraz centrów logistycznych, a także instalacji fotowoltaicznych, biogazowych, geotermalnych, w tym o mocy przekraczającej 100kW.
3. Lokalizacja nowej zabudowy mieszkaniowej na użytek właściciela terenu w strefie od elektrowni wiatrowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
 4. Zakaz lokalizacji usług, dla których istnieje nakaz zapewnienia odpowiedniego komfortu akustycznego w środowisku i zapewnienia dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach podlegających ochronie akustycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi, m.in.: zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, szpitali i domów opieki społecznej.
 5. Dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem:
 - a. chowu i hodowli zwierząt uciążliwych dla środowiska w gospodarstwach wielkoobszarowych (fermy),
 - b. instalacji dla uboju zwierząt,
 - c. grzebowiska zwłok zwierzęcych,
 - d. chowu i hodowli obcych rodzimej faunie zwierząt, innych niż gospodarskie,
 - e. spalarni odpadów,
 - f. instalacji związanych z postępowaniem z paliwem jądrowym lub odpadami promieniotwórczymi,
 - g. instalacji do przetwarzania azbestu lub produktów zawierających azbest
 - h. instalacji do odzysku lub unieszkodliwiania odpadów niebezpiecznych, w tym składowiska odpadów niebezpiecznych oraz miejsca retencji powierzchniowej odpadów niebezpiecznych,
 - i. instalacji od odzysku i unieszkodliwiania odpadów innych niż niebezpieczne przy zastosowaniu procesów termicznych i chemicznych.
 6. Zakaz lokalizacji inwestycji w zakresie składowania odpadów, utylizacji odpadów, segregacji odpadów.
 7. Zakaz lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.
 8. W przypadku lokalizacji instalacji fotowoltaicznych, biogazowych, geotermalnych, strefa oddziaływania nie może wykraczać poza teren P/U określony w Studium, na którym zlokalizowana jest dana inwestycja.
 9. Wskazane stosowanie zieleni wysokiej (szpalerów lub rzędów drzew) wzdłuż granic terenu z drogami publicznymi, umożliwiającej harmonijne wkomponowanie obiektów w otaczający krajobraz.
 10. Należy dążyć do określenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wskaźników wg poniższych zaleceń: procent powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być mniejszy niż 20% powierzchni działki, a powierzchnia zabudowy - nie większa niż 60% powierzchni działki budowlanej.
 11. Przewiduje się lokalizowanie budynków o maksymalnej wysokości 25 m, przy czym dopuszcza się lokalne przewyższenia jeśli to jest uzasadnione względami technologicznymi.
 12. Zalecana minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 2000 m².

RU – tereny obsługi produkcji gospodarstw rolnych, hodowlanych, ogrodniczych i rybackich

1. Kierunek rozwoju:
 - a. Funkcja wiodąca - tereny obsługi produkcji rolnych, hodowlanych, ogrodniczych i rybackich, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i układem komunikacyjnym;
 - b. Funkcja uzupełniająca – zabudowa usługowa, funkcja mieszkaniowa związana z funkcją wiodącą, zieleni urządzona, parkingi itp.
2. Dopuszcza się wprowadzanie produkcji związanej z przetwórstwem i produkcją rolną.
3. Lokalizacja nowej zabudowy mieszkaniowej/funkcji mieszkaniowej związanej z funkcją wiodącą w strefie od elektrowni wiatrowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.



4. Zakaz lokalizacji usług, dla których istnieje nakaz zapewnienie odpowiedniego komfortu akustycznego w środowisku i zapewnienia dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach podlegających ochronie akustycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi, m.in.: zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, szpitale i domy opieki społecznej.
5. Należy dążyć do określenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wskaźników wg poniższych zaleceń: procent powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być mniejszy niż 30% powierzchni działki budowlanej, a powierzchnia zabudowy - nie większa niż 50% powierzchni działki budowlanej.
6. Przewiduje się lokalizowanie budynków o maksymalnej wysokości 16 m.
7. Dopuszcza się lokalizowanie innych obiektów budowlanych o wysokości maksymalnej 20 m.
8. Zalecana minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 3000 m².

2.2.2. Tereny o specjalnych warunkach zabudowy i zagospodarowania

Tereny o specjalnych warunkach zabudowy i zagospodarowania to tereny, na których dopuszczona jest zabudowa, ale o ograniczonej intensywności oraz adekwatnym do szczególnej specyfiki terenu charakterze czy funkcji.

Do terenów o specjalnych warunkach zabudowy i zagospodarowania zakwalifikowano tereny oznaczone na rysunku Studium symbolami:

- US – tereny usług sportu i rekreacji oraz turystyki i wypoczynku, placów gier i zabaw,
- ZP – tereny zieleni urządzonej,
- ZP/U – tereny zieleni urządzonej z usługami,
- ZC – tereny cmentarzy,
- ZD – tereny ogrodów działkowych,
- R – tereny rolnicze,
- PG – tereny eksploatacji surowców,

Tereny infrastruktury technicznej tj.:

- NO/O – oczyszczalnia ścieków i składowanie odpadów,
- NO – oczyszczalnia ścieków,
- W – urządzeń wodociągowych,
- E – urządzeń elektroenergetycznych,
- G – urządzeń gazowniczych,
- K – urządzeń kanalizacji sanitarnej,
- EF – tereny infrastruktury wytwarzania energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii - fotowoltaika,
- Tk – teren infrastruktury kolejowej.

Szczegółowe kierunki i wskaźniki zabudowy dla terenów o specjalnych warunkach zabudowy i zagospodarowania:

US – tereny usług sportu i rekreacji oraz turystyki i wypoczynku, placów gier i zabaw

1. Kierunek rozwoju:

- a. Funkcja wiodąca – usługi sportu i rekreacji, turystyki i wypoczynku, place gier i zabaw, w tym lokalizowanie obiektów kubaturowych, wraz z zielenią oraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i układem komunikacyjnym;



- b. Funkcja uzupełniająca – usługi związane funkcją wiodącą, m.in. usługi handlu, gastronomii, zieleni urządzona, parkingi, hotele, pensjonaty, ośrodki konferencyjno-szkoleniowe oraz usługi oświaty i publiczne.
2. Przewiduje się lokalizowanie również wielkopowierzchniowych usług sportu i rekreacji (np. boiska sportowe, korty tenisowe, ośrodki jeździeckie).
3. Przewiduje się dowolne formy zabudowy nawiązujące do otoczenia i krajobrazu, w zależności od rodzaju usługi do określenia na etapie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego; skala budynków powinna być dostosowana do otaczającej przestrzeni oraz położenia w układzie urbanistyczno-przestrzennym i krajobrazowym tak, aby zagospodarowanie nie powodowało powstania substandardowych obiektów lub nie odpowiadających skali otaczającej zabudowy albo zasłaniających panoramy widokowe.
4. Należy dążyć do określenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wskaźników wg poniższych zaleceń: procent powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być mniejszy niż 50% powierzchni terenu.
5. Przewiduje się lokalizowanie budynków o wysokości do 15 m. Dopuszcza się dominanty architektoniczne lub przewyższenia do 20 m dla obiektów wymagających takiej wysokości ze względów technicznych lub specyfikę obiektu (np. wieże widokowe, trampolina, zjeżdżalnie, ścianki wspinaczkowe).

ZP – tereny zieleni urządzonej

1. Kierunek rozwoju:
 - a. Funkcja wiodąca – zieleni urządzona – parki i skwery z niezbędnymi obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej;
 - b. Funkcja uzupełniająca – usługi nieuciążliwe, które będą współgrały z otoczeniem parkowym, plaża, parkingi itp.
2. Funkcja uzupełniająca powinna zostać zlokalizowana w istniejących lub odtworzonych obiektach na terenach parków; w uzasadnionych przypadkach, dopuszcza się wyznaczenie nowej lokalizacji dla budynku o funkcji uzupełniającej;
3. W ramach wyznaczonych terenów ZP znajdują się istniejące zabudowania dopuszczone do zachowania.
4. Należy dążyć do określenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wskaźników wg poniższych zaleceń: procent powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być mniejszy niż 70% powierzchni terenu, a powierzchnia zabudowy - nie większa niż 20% powierzchni terenu.

ZP/U – tereny zieleni urządzonej z usługami

1. Kierunek rozwoju:
 - a. Funkcja wiodąca – zieleni urządzona: parki i skwery z niezbędnymi obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej, usługi nieuciążliwe z zakresu usług publicznych, zdrowia, oświaty, kultury, rekreacji, wypoczynku i turystyki, gastronomii, hotelarstwa, wkomponowane w zieleni urządzoną,
 - b. Funkcja uzupełniająca – parkingi itp.
2. Przewiduje się lokalizowanie budynków niskich.
3. Należy dążyć do określenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wskaźników wg poniższych zaleceń: procent powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być mniejszy niż 70% powierzchni terenu, a powierzchnia zabudowy - nie większa niż 20% powierzchni terenu.



ZC – tereny cmentarzy

1. Kierunek rozwoju:

- a. Funkcja wiodąca – cmentarz wraz z niezbędnymi obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej;
 - b. Funkcja uzupełniająca – usługi związane z obsługą cmentarza tj. usługi handlu, gastronomii, zieleni urządzona, parkingi itp.
2. Dopuszcza się obiekty sakralne oraz kaplice cmentarne, sanitariaty i inne obiekty do obsługi cmentarza, których parametry należy ustalić indywidualnie na etapie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przy czym procent powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być mniejszy niż 50% powierzchni terenu, a zabudowa nie powinna przekraczać jednej kondygnacji.

ZD – tereny ogrodów działkowych

1. Kierunek rozwoju:

- a. Funkcja wiodąca – obiekty i urządzenia związane z funkcjonowaniem ogrodów działkowych, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i układem komunikacyjnym;
 - b. Funkcja uzupełniająca – usługi związane z obsługą ogrodów działkowych tj. usługi handlu, gastronomii, zieleni urządzona, parkingi itp.
2. Studium nie przewiduje możliwości zmiany terenów ogrodów działkowych w tereny zabudowy mieszkaniowej stałej całorocznej.
3. Przewiduje się realizację zabudowy wolnostojącej.
4. Należy dążyć do określenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wskaźników wg poniższych zaleceń: procent powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być mniejszy niż 80% powierzchni działki, a teren powierzchni zabudowy - nie większy niż 15% powierzchni działki, przy czym powierzchnia pojedynczej altany nie powinna przekraczać 35 m².
5. Przewiduje się lokalizowanie budynków o wysokości do 5 m.

R – tereny rolnicze

1. Kierunek rozwoju:

- a. Funkcja wiodąca – tereny rolnicze – grunty orne, użytki zielone i sady oraz wszelkiego rodzaju inne uprawy i hodowla zwierząt zaliczana do działów produkcji rolnej w przepisach odrębnych, z wyłączeniem lokalizacji ferm zwierząt futerkowych, trzody chlewnej, drobiu;
 - b. Funkcja uzupełniająca – dolesienia, sadownictwo, stawy hodowlane.
2. Dopuszcza się przebudowę, odbudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków w zabudowie zagrodowej, bez możliwości zmiany funkcji.
3. Dopuszcza się lokalizowanie zabudowy związanej z działalnością rolniczą. Jej zakres i formę określą i uszczegółowią miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Przy czym minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 80% powierzchni działki, a budynki w zakresie wysokości nie powinny przekraczać jednej kondygnacji nadziemnej.
4. Zachowuje się istniejące urządzenia melioracji wodnej oraz dopuszcza się budowę nowych.

PG – tereny eksploatacji surowców

1. Kierunek rozwoju:

- a. Funkcja wiodąca – eksploatacja złóż kopalin,
- b. Funkcja uzupełniająca – tymczasowe obiekty biurowe, gospodarcze i socjalne związane z prowadzoną działalnością oraz rola, łąki i pastwiska.



2. Należy dążyć do określenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wskaźników wg poniższych zaleceń: procent powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być mniejszy niż 80% powierzchni działki, a teren powierzchni zabudowy – nie większy niż 10% powierzchni działki, przy czym powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku z funkcją uzupełniającą nie powinna przekraczać 200 m².
3. Przewiduje się realizację zabudowy wolnostojącej.
4. Wysokość zabudowy nie może przewyższać parametrów budynków niskich.
5. Rekultywacja terenów zgodnie z ustalonymi wcześniej kierunkami rekultywacji lub w kierunku rolnym, leśnym lub wodnym, w tym umożliwiające późniejsze wprowadzenie rekreacji.
6. Za zgodne ze Studium uznaje się również wskazanie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego przeznaczenia zgodnego z powyższymi kierunkami rekultywacji.

NO/O – tereny infrastruktury technicznej – oczyszczalnia ścieków i składowanie odpadów;

1. Kierunek rozwoju:
 - a. Funkcja wiodąca – obiekty i urządzenia związane z infrastrukturą techniczną oczyszczalni i neutralizacji ścieków oraz punktu selektywnego zbierania odpadów komunalnych (PSZOK) wraz z niezbędnym układem komunikacyjnym,
 - b. Funkcja uzupełniająca – schronisko dla bezdomnych zwierząt, obiekty obsługi administracyjno-socjalnej związane z funkcją wiodącą i uzupełniającą, zieleni urządzona.
2. Należy dążyć do określenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wskaźników wg poniższych zaleceń: procent powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być mniejszy niż 5% powierzchni działki, a teren powierzchni zabudowy – nie większy niż 60% powierzchni działki.

NO – tereny infrastruktury technicznej – oczyszczalnia ścieków;

1. Kierunek rozwoju:
 - a. Funkcja wiodąca – obiekty i urządzenia związane z infrastrukturą techniczną oczyszczalni i neutralizacji ścieków wraz z niezbędnym układem komunikacyjnym,
 - b. Funkcja uzupełniająca – obiekty obsługi administracyjno-socjalnej związane z funkcją wiodącą, zieleni urządzona.
2. Należy dążyć do określenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wskaźników wg poniższych zaleceń: procent powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być mniejszy niż 5% powierzchni działki, a teren powierzchni zabudowy – nie większy niż 60% powierzchni działki.

W – Tereny infrastruktury technicznej – urządzeń wodociągowych

1. Kierunek rozwoju:
 - a. Funkcja wiodąca – obiekty i urządzenia związane z infrastrukturą techniczną wodociagową – ujęcia wody, stacje uzdatniania wody, wraz z niezbędnym układem komunikacyjnym;
 - b. Funkcja uzupełniająca – obiekty obsługi administracyjno-socjalnej z funkcją wiodącą, zieleni urządzona.
2. Należy dążyć do określenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wskaźników wg poniższych zaleceń: procent powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być mniejszy niż 5% powierzchni działki, a teren powierzchni zabudowy – nie większy niż 60% powierzchni działki.

E – tereny infrastruktury technicznej – urządzeń elektroenergetycznych

1. Kierunek rozwoju:



- a. Funkcja wiodąca – obiekty i urządzenia związane z infrastrukturą techniczną sieci elektroenergetycznej wraz z niezbędnym układem komunikacyjnym;
 - b. Funkcja uzupełniająca – obiekty obsługi administracyjno-socjalnej związane z funkcją wiodącą, zieleni urządzona.
2. Należy dążyć do określenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wskaźników wg poniższych zaleceń: procent powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być mniejszy niż 5% powierzchni działki, a teren powierzchni zabudowy – nie większy niż 60% powierzchni działki.

G – tereny infrastruktury technicznej – urządzeń gazowniczych

1. Kierunek rozwoju:
 - a. Funkcja wiodąca – obiekty i urządzenia związane z infrastrukturą techniczną sieci gazowniczej wraz z niezbędnym układem komunikacyjnym;
 - b. Funkcja uzupełniająca – obiekty obsługi administracyjno-socjalnej związane z funkcją wiodącą, zieleni urządzona.
2. Należy dążyć do określenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wskaźników wg poniższych zaleceń: procent powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być mniejszy niż 5% powierzchni działki, a teren powierzchni zabudowy – nie większy niż 60% powierzchni działki.

K – tereny infrastruktury technicznej – urządzeń kanalizacji sanitarnej

1. Kierunek rozwoju:
 - a. Funkcja wiodąca – obiekty i urządzenia związane z infrastrukturą techniczną – kanalizacji sanitarnej, wraz z niezbędnym układem komunikacyjnym;
 - b. Funkcja uzupełniająca – obiekty obsługi administracyjno-socjalnej związane z funkcją wiodącą, zieleni urządzona.
2. Należy dążyć do określenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wskaźników wg poniższych zaleceń: procent powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być mniejszy niż 5% powierzchni działki, a teren powierzchni zabudowy – nie większy niż 60% powierzchni działki.

EF – tereny infrastruktury wytwarzania energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii – fotowoltaika

1. Kierunek rozwoju:
 - a. Funkcja wiodąca – obiektów i urządzeń związanych z wytwarzaniem energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii – fotowoltaika wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i układem komunikacyjnym;
 - b. Funkcja uzupełniająca – rola, łąki i pastwiska.
2. Należy dążyć do określenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wskaźników wg poniższych zaleceń: procent powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być mniejszy niż 10% powierzchni terenu, a powierzchnia zabudowy - nie większa niż 80% terenu.
3. Strefa oddziaływania nie może wykraczać poza teren EF określony w Studium, na którym zlokalizowana jest dana inwestycja.

Tk – teren infrastruktury kolejowej

1. Kierunek rozwoju:
 - a. Funkcja wiodąca – obiekty i urządzenia związane z infrastrukturą kolejową;



- b. Funkcja uzupełniająca – obiekty obsługi administracyjno-socjalnej związane z funkcją wiodącą, istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa produkcyjno-magazynowa lub usługowa, obiekty produkcyjne, składy i magazyny, zieleni urządzona.
2. Zakaz lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej oraz budynków zamieszkania zbiorowego.
3. Należy dążyć do określenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wskaźników wg poniższych zaleceń: procent powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być mniejszy niż 5% powierzchni działki, a teren powierzchni zabudowy – nie większy niż 60% powierzchni działki.

2.2.3. Tereny wyłączone z zabudowy

Do terenów wyłączonych z zabudowy zakwalifikowano tereny oznaczone na rysunku Studium symbolami:

Z – tereny zieleni,

ZL – tereny lasów i dolesień,

oraz oznaczone graficznie na rysunku Studium jako:

– tereny wód powierzchniowych, zbiorników wodnych.

Celem wskazania terenów wyłączonych z zabudowy jest ochrona przed zabudową przede wszystkim istniejącego potencjału przyrodniczego oraz powstrzymanie urbanizacji na terenach zieleni.

Wskaźniki zagospodarowania terenów wyłączonych zabudowy należy określić na etapie sporządzania planu miejscowego dla tych terenów i dostosować je do uwarunkowań terenowych oraz specyfiki terenu. Należy wprowadzić zakaz lokalizowania jakiegokolwiek zabudowy, poza lokalizowaniem w uzasadnionych przypadkach obiektów infrastruktury technicznej lub innych obiektów związanych z funkcjonowaniem danego terenu np. na terenie ZL – obiektów służących prowadzeniu gospodarki leśnej.

Szczegółowe kierunki i wskaźniki zagospodarowania dla terenów wyłączonych z zabudowy:

Z – tereny zieleni

1. Kierunek rozwoju:
 - a. Funkcja wiodąca – zieleni: nieurządzona, otwarta, nieużytki, zadrzewienia;
 - b. Funkcja uzupełniająca – rola, teren wód powierzchniowych i zbiorników wodnych.
2. Formę i funkcję jaką powinna zieleni pełnić, należy określić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.
3. Dopuszcza się utrzymanie istniejącego zainwestowania, z możliwością przebudowy, przy czym zmiana funkcji obiektów dopuszczona tylko w kierunku funkcji sportowo-rekreacyjnej.
4. Dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, tablic informacyjnych, miejskich toalet (sanitariatów), placów zabaw i gier, elementów związanych z zagospodarowaniem terenów przywodnych (np. pomostów), tras rowerowych, szlaków pieszych, konnych (stoły, ławki,) i innych plenerowych urządzeń sportowo – rekreacyjnych.
5. Dopuszcza się użytkowanie rolnicze w formie trwałych użytków zielonych.
6. Zachowuje się istniejące zbiorniki wodne oraz dopuszcza się budowę zbiorników wodnych w tym retencyjnych.
7. Zachowuje się istniejące urządzenia melioracji wodnej oraz dopuszcza się budowę nowych.
8. Zachowuje się istniejące urządzenia infrastruktury technicznej i dopuszcza budowę nowych.



ZL - tereny lasów i dolesień

1. Kierunek rozwoju:
 - a. Funkcja wiodąca – tereny lasów i dolesień wraz z obiektami gospodarki leśnej;
 - b. Funkcja uzupełniająca - rola, łąki i pastwiska.
2. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów i urządzeń służących wędrówkom turystycznym (ścieżki – piesze, rowerowe, konne oraz ławki, wiaty, punkty widokowe, miejsca postojowe, obiekty małej architektury itp.) wyłącznie w sposób niekolidujący z występowaniem cennych siedlisk przyrodniczych.
3. Dopuszcza się dla gruntów leśnych utrzymania istniejącego zainwestowania z możliwością przebudowy lub rozbudowy, a w szczególnych przypadkach uzasadnionych potrzebami gospodarki leśnej, dopuszczenie budowy nowych obiektów związanych z tą gospodarką. Szczególne warunki zagospodarowania należy określić na etapie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
4. Zachowuje się istniejące urządzenia infrastruktury technicznej i dopuszcza budowę nowych.

Tereny wód powierzchniowych - zbiorników wodnych, rzek i cieków wodnych

1. Kierunek rozwoju:
 - a. Funkcja wiodąca – zbiorników wodnych, rzek i cieków wodnych;
 - b. Funkcja uzupełniająca - rola, łąki i pastwiska.
2. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów i urządzeń służących rekreacji wodnej (pomosty, kładki, elementy przystani wodnych).
3. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów i urządzeń niezbędnych do prowadzenia gospodarki wodnej.

2.3. Ograniczenia w zabudowie wynikające z przebiegu infrastruktury technicznej

W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy uwzględnić w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej.

Gazociągi

Dla istniejącej sieci przesyłowej gazu wysokiego ciśnienia obowiązują strefy kontrolowane o różnej szerokości w zależności od rodzaju obiektu terenowego jakiego mają dotyczyć i średnicy gazociągu. Strefę kontrolowaną należy wyznaczyć zgodnie z przepisami odrębnymi.

Dla nowo projektowanych sieci gazowych niskiego i średniego ciśnienia należy wyznaczyć w miejscowych planach strefy kontrolowane o szerokości zgodnej z przepisami odrębnymi oraz uwzględniać ograniczenia wynikające z tych przepisów.

Na obszarze strefy kontrolowanej gazociągu obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych tj. nie należy wznosić budynków, urządzać stałych składów i magazynów, sadzić drzew oraz nie powinna być podejmowana żadna działalność mogąca zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji.

Obowiązkowo w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego powinno się uwzględnić strefy kontrolowane od gazociągów i zapisywać ograniczenia w zagospodarowaniu.

Proponuje się, aby w sporządzanych planach lub zmianach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dotyczących terenów, na których zlokalizowane są lub mają być gazowe sieci dystrybucyjne, a w szczególności gazociągi wysokiego ciśnienia, ujmować w postanowieniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego informacje o:



- występujących ograniczeniach w zabudowie i zagospodarowaniu, dla właścicieli działek i zachowaniu wymaganych szerokości stref kontrolowanych dla gazociągów wysokiego, średniego i niskiego ciśnienia, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- ograniczeniu praw własności właścicieli gruntów w strefie kontrolowanej dla gazociągów poprzez zagwarantowanie dostępności do infrastruktury dla służb eksploatacyjnych OSD w zamian za wynagrodzenie z tytułu służebności przesyłu.

Ujęcia wody

W planach miejscowych należy uwzględnić strefę ochronną wszystkich ujęć wody.

Zgodnie z ustawą Prawo Wodne (Dz. U. z 2020 r., poz. 310, tekst jednolity), można wyznaczyć strefę ochrony bezpośredniej oraz pośredniej od ujęć wody. Tereny ochrony bezpośredniej obejmują miejsce poboru wody, obiekty i urządzenia związane bezpośrednio z poborem wody oraz część terenu przylegającego do tych obiektów i urządzeń. W granicach strefy ochrony bezpośredniej dozwolone jest tylko użytkowanie gruntów związane z eksploatacją urządzeń do ujmowania wody. Zasięg strefy powinien obejmować teren wokół obiektów i urządzeń związanych z poborem wody o buforze:

- 8-10 m w przypadku studni wierconych,
- 10-15 m w przypadku studni kopanych,
- 10-20 m w przypadku naturalnego wypływu wód podziemnych.

Strefę ochrony pośredniej wyznacza się, gdy istnieje zagrożenie pogorszenia jakości wód, warunków zdrowotnych lub wydajności ujęcia i źródła wody w wyniku użytkowania gruntów. Zalecany zasięg terenu ochrony pośredniej dla wód podziemnych wynosi:

- 20-40 m dla studni wierconych,
- 70-100 m dla studni kopanych.

Zakazy i ograniczenia wynikające ze strefy ochronnej zawarte są w przepisach odrębnych.

Elektroenergetyczna sieć przesyłowa

Na terenie gminy Choszczno nie znajduje się oraz nie planuje się elektroenergetycznej sieci przesyłowej.

Elektroenergetyczna sieć dystrybucyjna

Przez teren gminy przebiegają sieci dystrybucyjnej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej wysokiego napięcia:

- linia 110 kV relacji GPZ Recz – GPZ Choszczno II,
- dwutorowa linia 110 kV: 1 tor relacji GPZ Żukowo – GPZ Choszczno II, 2 tor relacji GPZ Dolice – GPZ Dobiegniew,
- odgałęzienie linii GPZ Dolice/GPZ Dobiegniew – GPZ Choszczno I,
- dwutorowa linia 110 kV: 1 tor relacji GPZ Choszczno II – GPZ Krzęcin, 2 tor relacji GPZ Dolice – GPZ Dobiegniew.

Zaopatrzenie w energię elektryczną odbywa się poprzez stacje transformatorowo-rozdzielcze 110/15 kV (Główny Punkt Zasilania - GPZ) oraz przez sieć SN-15 kV i nn-0,4 kV w sposób bezpośredni. Na terenie gminy znajdują się stacje transformatorowo-rozdzielcze 110/15 kV (GPZ) Choszczno I i Choszczno II. Odbiorcy zlokalizowani na terenie gminy zasilani są sieciami energetycznymi wyprowadzonymi z GPZ Choszczno i GPZ Recz.

Gospodarstwa domowe oraz mniejsze podmioty gospodarcze obsługiwane są poprzez linie nn, natomiast większe przedsiębiorstwa za pośrednictwem linii SN.



Dla terenów wokół projektowanych i istniejących linii elektroenergetycznych napowietrznych należy wyznaczyć pasy technologiczne, dla których obowiązują ograniczenia w użytkowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi oraz uwzględniać ograniczenia wynikające z tych przepisów. Wyznaczony w studium przebieg projektowanej linii elektroenergetycznej WN 110 kV jest przebiegiem orientacyjnym, który należy doprecyzować na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Rurociągi naftowe

Przez gminę Choszczno nie przebiegają żadne rurociągi naftowe przesyłowe.

Elektrownie wiatrowe – urządzenia wytwarzające energię ze źródeł odnawialnych

Na rysunku wyznacza się orientacyjną strefą ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu ze względu na lokalizację elektrowni wiatrowych, dla której zasady zainwestowania opisano w pkt. 16.

Biogazownie – urządzenia wytwarzające energię ze źródeł odnawialnych

Wyznacza się dla terenów P/U w przypadku lokalizacji instalacji biogazowych, w tym o mocy przekraczającej 100 kW, strefę ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu ze względu na lokalizację biogazowni, dla której zasady zainwestowania opisano w pkt. 16. Moc urządzeń należy tak dostosować, aby strefa ochronna mieściła się w granicach terenu P/U, na którym zlokalizowana jest biogazownia.

Energia geotermalna - urządzenia wytwarzające energię ze źródeł odnawialnych

Wyznacza się dla terenów P/U w przypadku lokalizacji instalacji geotermalnych, w tym o mocy przekraczającej 100 kW, strefę ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu ze względu na lokalizację instalacji geotermalnych, dla której zasady zainwestowania opisano w pkt. 16. Moc urządzeń należy tak dostosować, aby strefa ochronna mieściła się w granicach terenu P/U, na którym zlokalizowana jest instalacja geotermalna.

Instalacje fotowoltaiczne – urządzenia wytwarzające energię ze źródeł odnawialnych

Wyznacza się dla terenów EF i P/U w przypadku lokalizacji instalacji fotowoltaicznych, w tym o mocy przekraczającej 100 kW, strefę ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu ze względu na lokalizację instalacji fotowoltaicznych, dla której zasady zainwestowania opisano w pkt. 16. Moc urządzeń należy tak dostosować, aby strefa ochronna mieściła się w granicach terenu EF lub P/U, na którym lokalizowane są instalacje fotowoltaiczne.

2.4. Ograniczenia w zabudowie wynikające z przebiegu infrastruktury komunikacyjnej

Obiekty budowlane przeznaczone na pobyt ludzi należy lokalizować na terenach poza zasięgiem uciążliwości związanych z hałasem komunikacyjnym, zachowując dla nich dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku określone w przepisach odrębnych albo w ich zasięgu, pod warunkiem zastosowania przez inwestorów środków technicznych dla wznoszonych obiektów pozwalających na zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku określonego w tych przepisach oraz w Polskich Normach.

Lokalizacja obiektów budowlanych od strony dróg publicznych w tym urządzeń reklamowych, tablic reklamowych, szyldów itp. wymaga zachowania warunków odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi



zgodnie z przepisami m.in. *ustawą o drogach publicznych (Dz. U. z 2020 poz. 470, ze zm.)* oraz nie może powodować uciążliwości dla uczestnika ruchu drogowego, takich jak np.: utrudnienie czytelności informacji drogowaskazowej, ograniczenie widoczności, olśnienie.

2.5. Ograniczenia w zabudowie wynikające z przebiegu infrastruktury kolejowej

Obiekty budowlane przeznaczone na pobyt ludzi należy lokalizować poza zasięgiem uciążliwości związanych z hałasem kolejowym, zachowując dla nich dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku określone w przepisach odrębnych albo w ich zasięgu, pod warunkiem zastosowania przez inwestorów środków technicznych dla wznoszonych obiektów pozwalających na zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku określonych w tych przepisach oraz w Polskich Normach. W przypadku zagospodarowanie terenów w sąsiedztwie linii kolejowych należy uwzględnić przepisy odrębne *ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. U. z 2020 r., poz. 1043 ze zm.)*.

3. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU, W TYM KRAJOBRAZU KULTUROWEGO I UZDROWISK

3.1. Zasady ochrony zasobów środowiska

Realizując cele polityki przestrzennej gminy niezbędne jest zapewnienie zrównoważonego rozwoju, które przejawiać się będzie w ochronie oraz dbałości o walory środowiska przyrodniczego. Istotne jest zatem przestrzeganie zasad ochrony środowiska, które należy uwzględnić w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Ochrona powierzchni ziemi

W zakresie zagospodarowania mas ziemnych warunki zgody na zmianę ukształtowania terenu lub jej zakaz należy dokładnie określić w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Przy czym dopuszcza się zagospodarowanie mas ziemnych pochodzących z wykopów o dopuszczalnej zawartości substancji powodujących ryzyko w glebie lub w ziemi na działce inwestorskiej, poprzez wykorzystanie ich do kształtowania terenów zieleni towarzyszącej inwestycjom, z możliwością usuwania ich także poza obszar inwestycji, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Ochrona wód powierzchniowych i podziemnych

W zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić obszar o znacznych zasobach wód podziemnych w obrębie piętra czwartorzędowego. Należy dążyć do ochrony jakości wód podziemnych i powierzchniowych poprzez zmniejszenie obciążeń i wyeliminowanie zrzutów zanieczyszczeń (szczególnie substancji biogennych, organicznych i toksycznych) do gruntu i do wód powierzchniowych. Ustala się obowiązek minimalizacji oddziaływania na środowisko poprzez rozwiązanie gospodarki wodno – ściekowej m.in. poprzez stosowanie oczyszczalni przydomowych i szczelnych zbiorników bezodpływowych, jako rozwiązań tymczasowych w szczególnie uzasadnionych przypadkach. W przypadku, jeśli występują odpowiednie warunki techniczne należy podłączać obiekty do zbiorczej kanalizacji.

W celu ochrony jakości wód należy stosować strefy buforowe (pasy zieleni i zadrzewienia) wzdłuż cieków i brzegów zbiorników wodnych, w przypadku lokalizacji obiektów budowlanych na terenach do nich przylegających.

Konieczne jest uwzględnienie w przygotowywanych rozwiązaniach zagospodarowania przestrzennego ogólnych zaleceń, wynikających z wymagań określonych nadrzędnymi przepisami, jak również dotychczas wykonanych dla tego regionu opracowań. Do takich opracowań zaliczyć można między innymi Plan gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry (Dz. U. z 2016 r., poz. 1967).



Ze względu na potrzebę nieograniczania infiltracji wód opadowych, powinno się przeznaczać na cele budowlane wyłącznie niezbędne fragmenty zagospodarowywanych obszarów oraz stosować w miarę możliwości materiały pozwalające na infiltrację wód opadowych. Należy dążyć do kompleksowego rozwiązania odprowadzania wód opadowych z placów parkingów oraz oczyszczanie ich zgodnie z przepisami odrębnymi.

Powinno się w miarę możliwości stosować rozwiązania zmierzające do przeciwdziałania skutkom suszy poprzez zwiększenie małej retencji wodnej na zasadach przewidzianych w planach zarządzania ryzykiem powodziowym oraz przewidzianych w programach działań wynikających z planów gospodarowania wodami oraz wdrażanie proekologicznych metod retencionowania wody. Wskazana jest dalsza dbałość o wszelkie formy naturalnej retencji wodnej, tj. torfowiska, obszary bagienne, niewielka retencja leśna, retencja glebowo – gruntowa, retencja dolin rzecznych, retencja niewielkich akwenów (stawy, oczka wodne).

Zgodnie z PZPW z 2010 r., wyznacza się następujący kierunek: Racjonalne wykorzystanie zasobów wód powierzchniowych do celów komunalnych, gospodarczych i przyrodniczych:

Ustalenia:

1. Zwiększenie dyspozycyjności zasobów wodnych wód powierzchniowych województwa przez realizację programu małej retencji (dot. jeziora Raduń),
2. Utrzymanie rzek oraz związanej z nimi infrastruktury w dobrym stanie (obudowa, budowa oraz modernizacji budowli regulacyjnych) z uwzględnieniem wymogów Ramowej Dyrektywy Wodnej.

Ochrona powietrza

Do zadań gminy należy zapewnienie dbałości o utrzymanie dobrej jakości powietrza atmosferycznego. Dlatego też należy dążyć do utrzymania wysokiej jakości powietrza poprzez ograniczenie emisji zanieczyszczeń np. poprzez stosowanie do celów grzewczych i technologicznych paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi spalanych w urządzeniach o wysokim stopniu sprawności oraz wykorzystanie odnawialnych źródeł energii. Jednocześnie wskazane jest podjęcie działań proekologicznych z zakresu polityki transportowej np. organizacja płynnego ruchu samochodowego, popularyzacja ruchu rowerowego.

Ponadto oddziaływanie na środowisko, związane z funkcją terenu nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska w zakresie emisji gazów i pyłów, hałasu oraz pól elektromagnetycznych, określonych w przepisach odrębnych, poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

Ochrona krajobrazu

Ochrona krajobrazu miejskiego polega na świadomym kształtowaniu przestrzeni poprzez podkreślanie miejsc atrakcyjnych, takich jak: panoramy, punkty widokowe i dominanty krajobrazowe oraz włączanie ich w system rekreacyjno - przyrodniczy miasta, poprzez wprowadzanie elementów antropogenicznych w sposób harmonizujący ze środowiskiem naturalnym.

Kształtowanie krajobrazu przyrodniczego terenów gminy Choszczno prowadzone będzie poprzez:

- objęcie ochroną miejsc i terenów eksponowanych, panoram i punktów widokowych przed dominacją elementów obcych, w szczególności sieci infrastruktury technicznej, tablic reklamowych, zabudowy substandardowej;
- tereny eksponowane, punkty widokowe i panoramy należy podkreślać poprzez ich włączanie w system połączeń pieszych i rowerowych;
- ograniczenie lokalizacji na całym obszarze miasta obiektów wymagających makroniwelacji i znacznych przekształceń topografii terenu;



- obiektom kubaturowym oraz naziemnym urządzeniom infrastruktury technicznej należy nadawać formy architektoniczne, które będą harmonizować z otoczeniem;
- nowe uzbrojenie oraz ciągi komunikacyjne należy prowadzić z uwzględnieniem lokalizacji obszarów chronionych, mieszkaniowych i wypoczynkowych, na których znajdują się obiekty przeznaczone na stały pobyt ludzi oraz wymogów ochrony przyrody;
- tereny zieleni należy łączyć spójnym systemem zieleni urządzonej i krajobrazowej, celem poprawy wizerunku gminy i walorów krajobrazowych terenów zurbanizowanych.

3.2. Zasady kształtowania i ochrony terenów zieleni

Udział terenów leśnych i zwartych terenów zadrzewionych i zakrzewionych w całkowitej powierzchni gminy Choszczno wynosi ok. 16%. Charakterystyczną cechą gminy są licznie występujące zakrzaczenia i zadrzewienia śródpolne i przydrożne. Przez teren gminy Choszczno przebiegają dwa korytarze ekologiczne. Tym samym dla zapewnienia wymiany energii ekologicznej, zachowania najcenniejszych zbiorowisk naturalnych, flory i fauny, zwiększenia odporności środowiska na przekształcenia, poprawy walorów klimatycznych i krajobrazowych istotne jest systemowe kształtowanie obszarów zieleni. Dlatego też w Studium określono zasady kształtowania i ochrony zieleni, do których należą:

- tworzenie i utrzymywanie powierzchni biologicznie czynnych w obrębie terenów zurbanizowanych w formie korytarzy zieleni;
- zachowanie ciągłości ochrony systemów terenów otwartych, parków i terenów rekreacyjnych;
- zachowanie i ochrona lokalnych korytarzy ekologicznych m.in. wzdłuż doliny rzeki Szarki poprzez odpowiednie kształtowanie ich struktury przyrodniczej (wyłączanie z zadrzewień i zalesień terenów łąk i pastwisk, pozostawiając je w dotychczasowym użytkowaniu);
- zachowanie i ochronę zadrzewień śródpolnych, miedz, żywopłotów, pasm łąk, drobnych płątów roślinności bagiennej, niewielkich śródpolnych zbiorników wodnych i mokradeł stanowiących miejsca ostoju dla zwierząt i roślin;
- w miarę możliwości przestrzennych stosowanie zasady omijania istniejących drzew przydrożnych przy projektowaniu, budowie i przebudowie dróg, po uprzedniej inwentaryzacji;
- bezwzględną ochronę drzewostanów parkowych, większych skupisk zieleni o charakterze parkowym i zabytkowych cmentarzy;
- prowadzenie regularnej odbudowy i konserwacji rowów melioracyjnych, w celu podtrzymania lub przywrócenia bogactwa flory wodnej, błotnej i zmienno-wilgotnej, łąkowo – pastwiskowej;
- stałe uzupełnianie ubytków drzewostanu na terenach objętych ochroną.

3.3. Kierunki ochrony przyrody

Gmina Choszczno znajduje się w zasięgu obszarów cennych przyrodniczo objętych formami ochrony przyrody (zgodnie z ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2021 r. poz. 1098), należą do nich:

- Obszar chronionego krajobrazu „D” Choszczno – Drawno,
- Obszar chronionego krajobrazu „F” Bierzwnik,
- Obszar Natura 2000 „Lasy Puszczy nad Drawą” PLB320016,
- Obszar Natura 2000 „Dolina Iny koło Recza” PLH320004,
- Użytek ekologiczny „Niebieski korytarz ekologiczny koryta rzeki Iny i jej dopływów – VI”,
- pomniki przyrody.

Na terenie gminy występują także korytarze ekologiczne „Dolina Drawy” i „Pojezierze Ińskie”.



Z tego względu istotne jest przestrzeganie zasad ochrony obiektów i obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów szczególnych.

Na rysunku Studium uwidoczniono granice obszarów chronionego krajobrazu: „D” Choszczno – Drawno i „F” Bierzwnik, obszary Natura 2000: „Lasy Puszczy nad Drawą” PLB320016 oraz „Dolina Iny koło Recza” PLH320004, użytku ekologicznego, korytarzy ekologicznych, a także miejsca lokalizacji pomników przyrody. Zgodnie z uchwałą Nr XXXII/375/09 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 15 września 2009 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu zmienionej uchwałą Nr XI/222/16 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 26 kwietnia 2016 r. oraz zmienionej uchwałą nr XXX/470/18 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 27 lutego 2018 r. na obszarze chronionego krajobrazu „D” Choszczno-Drawno oraz „F” Bierzwnik obowiązują następujące zakazy:

- zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką;
- realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, przy czym zakaz ten nie dotyczy realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak negatywnego wpływu na ochronę przyrody i ochronę krajobrazu obszaru chronionego krajobrazu;
- likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych, przy czym zakaz ten nie dotyczy usunięcia drzewa lub krzewu w obrębie zadrzewienia, należących do gatunków obcych, określonych w przepisach odrębnych;
- wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu;
- wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym, przeciwpowodziowym lub przeciwsuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych;
- dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka;
- likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych;
- budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od: a) linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych, b) zasięgu lustra wody w sztucznych zbiornikach wodnych usytuowanych na wodach płynących przy normalnym poziomie piętrzenia określonym w pozwoleniu wodnoprawnym, o którym mowa w art. 389 pkt 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne – z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej.

W odniesieniu do zakazów, o których mowa powyżej, obowiązują odstępstwa wskazane w art. 24. ust. 2-3a ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, tj. zakazy te nie dotyczą: wykonywania zadań na rzecz obronności kraju i bezpieczeństwa państwa, prowadzenia akcji ratowniczej oraz działań związanych z bezpieczeństwem powszechnym, realizacji inwestycji celu publicznego, wykonywania zadań wynikających z planu ochrony, zadań ochronnych lub planu zadań ochronnych.



Ponadto na części obszarów chronionego krajobrazu, dla których plan zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przewiduje możliwość lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych oraz obiektów budowlanych w pasie szerokości 200 m od linii brzegów klifowych oraz w pasie technicznym brzegu morskiego nie wprowadza się zakazu wymienionego w § 2 ust. 1 pkt 8, tj. zakazu lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej.

Ponadto czynna ochrona ekosystemów polegać ma na:

- w zakresie ochrony ekosystemów leśnych - prowadzenie racjonalnej gospodarki leśnej polegającej na zachowaniu różnorodności biologicznej siedlisk;
- w zakresie ochrony nieleśnych ekosystemów lądowych - dostosowanie zabiegów agrotechnicznych do wymogów zbiorowisk roślinnych i zasiedlających je gatunków fauny, zachowanie śródpolnych torfowisk, zabagnień, podmokłości, oczek wodnych oraz sprzyjanie ograniczaniu ich sukcesji;
- w zakresie ochrony nieleśnych ekosystemów lądowych - dostosowanie zabiegów agrotechnicznych do wymogów zbiorowisk roślinnych i zasiedlających je gatunków fauny, zachowanie śródpolnych torfowisk, zabagnień, podmokłości, oczek wodnych oraz sprzyjanie ograniczaniu ich sukcesji.

Na obszarach Natura 2000 (zgodnie z art. 33. ust. 1 ustawy o ochronie przyrody) zabrania się osobno lub w połączeniu z innymi działaniami, znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszaru Natura 2000, w tym w szczególności:

- pogarszać stan siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony wyznaczono obszar Natura 2000,
- wpływać negatywnie na gatunki, dla których został wyznaczony obszar Natura 2000;
- pogarszać integralność obszaru Natura 2000 lub jego powiązania z innymi obszarami chronionymi.

Dla obszaru Natura 2000 „Dolina Iny koło Recza” plan zadań ochronnych został ustanowiony zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie z dnia 29 kwietnia 2014 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Dolina Iny koło Recza PLH320004 (Dz. Urz. Woj. Zach. Z 2014 r. poz. 1918, zm. z 2018 r., poz. 2604).

Dla każdego z siedlisk zidentyfikowano istniejące i potencjalne zagrożenia dla zachowania właściwego stanu ochrony siedlisk przyrodniczych oraz gatunków zwierząt i ich siedlisk będących przedmiotami ochrony, cele działań ochronnych oraz konkretne działania ochronne ze wskazaniem podmiotów odpowiedzialnych za ich wykonanie i obszarów ich wdrażania. Działania ochronne, w szczególności dla gminy Choszczno przedstawiono poniżej.

Dla całego ekosystemu jeziora Chełpa Duża oraz strefy wokół pozostałych zbiorników stanowiących siedlisko 3150 działaniem ochronnym jest utrzymanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania poprzez zachowanie strefy ekotonowej wokół zbiorników 3150 nieużytkowanej rębniami zupełnymi i gniazdowymi. Zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania wędkarskiego (cały okres obowiązywania PZO). Podmiotem odpowiedzialnym za wykonanie stosownie do właściwości terytorialnej i rzeczowej: użytkownik rybacki, Nadleśniczy Nadl. Choszczno, właściciel lub posiadacz gruntu.

Dla siedliska 6410 Zmiennowilgotne łąki trzęślicowe działaniem ochronnym jest dostosowanie gospodarki rolnej do wymogów ochrony siedliska poprzez zachowanie płatów siedliska poprzez ekstensywne użytkowanie kośne, kośno-pastwiskowe lub pastwiskowe. Działania wykonywane przez właściciela lub posiadacza gruntu.

Dla siedliska 6430 Ziołorośla górskie i ziołorośla nadrzeczne działaniem ochronnym jest zachowanie płatów siedliska. Podczas ewentualnego wykonywania prac utrzymaniowych lub konserwacyjnych w ciekach,



zachowywać fragmenty brzegów z zaroślami i zbiorowiskami bylin, dbając o utrzymanie warunków do spontanicznego kształtowania się siedliska. Podmiotem odpowiedzialnym za działanie jest Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Szczecinie.

Dla siedliska 7220 Źródłiska wapienne ze zbiorowiskami *Cratoneurion commutati* na obszarze wszystkich płatów siedliska przewiduje się poprawę stosunków wodnych: stopniowe zamykanie sieci melioracyjnej poprzez dopuszczenie do naturalnych procesów zamulania i zarastania rowów w otoczeniu płatów siedliska za wyjątkiem przeciwdziałania sytuacjom zagrożenia bezpieczeństwa ludzi lub mienia. Podmiotem odpowiedzialnym za działanie jest Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Szczecinie lub właściciel gruntu. Kolejnym działaniem dla tego siedliska jest uzupełnienie sieci ekosystemów referencyjnych obejmujących wydzielania leśne ze stwierdzonymi źródłiskami wapiennymi w obrębie najlepiej zachowanych płatów siedliska 91E0.

Dla siedliska 7230 Górskie i nizinne torfowiska zasadowe o charakterze młak, turzycowisk i mechowisk działanie ochronne polegać ma na dostosowaniu gospodarki rolnej do wymogów ochrony siedliska poprzez działanie obligatoryjne: zachowanie płatów siedliska poprzez ekstensywne użytkowanie kośne, kośno-pastwiskowe lub pastwiskowe. Realizacja działań należy do właściciela gruntu.

Dla siedliska 9160 Grąd subatlantycki, 9170 Grąd środkowoeuropejski i subkontynentalny oraz 91E0 Łęgi wierzbowe przewiduje się odbudowę zasobów martwego drewna przez Nadleśniczego Nadl. Choszczno.

Dla siedliska 9160 Grąd subatlantycki i 9170 Grąd środkowoeuropejski i subkontynentalny działaniem ochronnym jest także preferowanie gatunków grądowych. Natomiast dla siedliska 91E0 Łęgi wierzbowe utrzymanie zgodności składu drzewostanu z siedliskiem i zachowanie warunków hydrologicznych.

Dla ochrony 1060 Czerwończyka nieparka na łąkach wzdłuż koryta głównego Iny jej dopływów działanie ochronne polegać będzie na zachowaniu siedlisk występowania gatunku poprzez utrzymanie możliwie naturalnego reżimu wodnego na łąkach, umożliwiającego kształtowanie się runi łąkowej, typowej dla łąk wilgotnych i łąk świeżych. Podmiotem odpowiedzialnym jest Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Szczecinie lub właściciel gruntu. Kolejnym działaniem ochronnym dla tego gatunku jest dostosowanie gospodarki rolnej do wymogów ochrony siedliska gatunku, przy czym obligatoryjnie zachowanie trwałych użytków zielonych poprzez ekstensywne użytkowanie kośne, kośno-pastwiskowe lub pastwiskowe.

Dla ochrony 1042 Zalotki większej należy zachować siedliska występowania gatunku, tj. oczka wodne w pobliżu torfowisk na całym obszarze Natura 2000.

W celu ochrony gatunków 1066 Minóg strumieniowy, 1099 Minóg rzeczny, 1149 Koza, 1163 Głowacz białopłetwy wskazuje się utrzymanie i poprawę drożności rzek, w tym bieżące utrzymywanie sprawności przepławek (rzeki Ina, Krąpiel, Krępa, Pęczinka, Wiśniówka, Małka, Reczyca, Mała Ina, Stobnica i Wardynka).

Działaniem ochronnym dla: 1066 Minóg strumieniowy, 1099 Minóg rzeczny, 1149 Koza, 1163 Głowacz białopłetwy, 1355 Wydra oraz dla siedlisk 3150, 3260, 6430, 91E0 jest zachowanie naturalnego charakteru cieków, przez zapobieganie niszczeniu siedlisk przyrodniczych i siedlisk gatunków – przeprowadzanie prac utrzymaniowych i regulacyjnych w ciekach w sytuacjach, gdy występuje zagrożenie powodziowe, zagrożenie dla upraw rolnych, drzewostanów lub w odległości do 100 m od budowli hydrotechnicznych, w sposób zapewniający zachowanie niepogorszonego stanu ochrony siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków, w tym zachowanie naturalnej roślinności brzegowej, a w przypadku drzewostanów – kształtowanie strefy ekotonowej, pozostawianie w korycie rzeki grubego rumoszu drzewnego o ile nie wpłynie to negatywnie na stosunki wodne w zlewni cieków, przywracanie drożności bocznej koryta.

Dla oczek śródpolnych i śródleśnych w celu działania ochronnego dla gatunku 1188 kumak nizinny wskazuje się bierną ochronę siedlisk gatunku przez zachowanie dogodnych siedlisk gatunku w stanie niezmienionym.



Dodatkowo działania ochronne dotyczą także monitoringu stanu przedmiotów ochrony oraz monitoringu realizacji celów działań ochronnych oraz uzupełnienia stanu wiedzy o przedmiotach ochrony i uwarunkowaniach ich ochrony.

Ze względu na projektowane przeznaczenie na terenach obejmujących obszar Natura 2000 Dolina Iny koło Recza nie przewiduje się negatywnego wpływu na przedmioty i cele ochrony na tym obszarze.

Obszar specjalnej ochrony ptaków „Lasy Puszczy nad Drawą” PLB320016 wyznaczony został Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 12 stycznia 2011 r. Celami wyznaczenia tego obszaru jest:

- ochrona populacji dziko występujących gatunków ptaków;
- utrzymanie u zagospodarowanie ich naturalnych siedlisk zgodnie z wymogami ekologicznymi;
- przywracanie zniszczonych biotopów;
- tworzenie biotopów.

Wytyczne dotyczące ochrony na terenie użytku ekologicznego określa uchwała Rady Miejskiej w Choszcznie, w sprawie ustanowienia użytku ekologicznego (opisane w części II Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego pkt 2.3 Obiekty i obszary cenne przyrodniczo objęte ochroną).

W zakresie ochrony korytarzy ekologicznych w Studium nie wyznacza się w ich zasięgu funkcji oraz parametrów zabudowy mogących tworzyć bariery ekologiczne. Zabudowa ogranicza się do obszarów istniejących miejscowości, a szczegółowe zasady zagospodarowania w zasięgu korytarzy ekologicznych są zawarte w ramach ustaleń dla poszczególnych terenów w pkt 2.2 Ustalenia funkcjonalno-przestrzenne dla poszczególnych terenów, w tym wyłączonych z zabudowy, oraz wskaźniki dotyczące użytkowania i zagospodarowania terenów.

W stosunku do pomników przyrody obowiązują następujące zakazy:

- wycinania, niszczenia, uszkodzania lub przekształcania obiektu,
- zrywania pączków kwiatów, owoców, liści,
- uszkodzania i zanieczyszczania gleby,
- zanieczyszczania, zaśmiecania obiektu i terenu wokół niego,
- wzniesienia ognia w pobliżu drzewa,
- umieszczania tablic i innych znaków, z wyjątkiem przewidzianych ustawą o ochronie przyrody,
- dokonywania zmian stosunków wodnych.

Ograniczenia w zagospodarowaniu i zainwestowaniu wynikają z przepisów odrębnych.

Na terenie gminy Choszczno nie przewiduje się lokalizowania uzdrowisk.

4. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTEKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

4.1. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

Ochroną na zasadach określonych w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2021 poz. 710 ze zm.) na terenie gminy Choszczno objęte są:

- obiekty sakralne, zespoły przemysłowe i gospodarcze oraz domy mieszkalne wpisane indywidualnie do rejestru zabytków,
- obiekty ujęte w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków,
- strefa ochrony Starego Miasta,
- zabytkowe cmentarze ujęte w gminnej ewidencji zabytków.



Przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy uwzględnić obiekty ujęte w rejestrze zabytków, a także w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków i zapewnić im ochronę.

W celu ochrony dziedzictwa kulturowego wprowadza się następujące zasady:

1. dla obiektów i zespołów wpisanych do rejestru zabytków:

- nakaz zachowania lub w uzasadnionych przypadkach odtworzenia bryły historycznego budynku i kształtu dachu;
- w przypadku budynków z elewacjami ceglanyymi, szachulcowymi lub z dekoracją architektoniczną zakaz zastosowania zewnętrznego ocieplenia ścian;
- odnośnie wyglądu elewacji zewnętrznych (szczególnie elewacji frontowej) nakaz zachowania lub odtworzenia na podstawie zachowanych elementów, bądź ikonografii - detalu architektonicznego, a także układu elewacji oraz kształtu okien;
- wszelkie prace budowlane, konserwatorskie, renowacyjne i rewaloryzacyjne przy obiektach i na terenach wpisanych do rejestru zabytków wymagają uzyskania pozwolenia konserwatorskiego, wydanego przez właściwego miejscowo konserwatora zabytków;
- zakaz lokalizacji, wszelkich inwestycji mogących przyczynić się do pogorszenia wyglądu obiektów i zespołów budowlanych, a także osi widokowych na te obiekty i zespoły, które również mogą silnie ingerować w krajobraz kulturowy oraz których funkcja nie jest dostosowana do charakteru otoczenia zabytkowego ze szczególnym uwzględnieniem inwestycji typu: elektrownie wiatrowe, stacje bazowe cyfrowej telefonii komórkowej, reklamy wielkoformatowe;
- wszelkie prace sanacyjno-porządkowe i wycinki drzew na terenach zabytkowych parków, a także wydzielania działek i lokalizacja nowych obiektów wymagają uzyskania pozwolenia konserwatorskiego, wydanego przez właściwego miejscowo konserwatora zabytków.

2. dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków:

- konieczność uzgadniania z właściwym miejscowo konserwatorem zabytków wszelkich prac budowlanych (w tym rozbiórkowych), konserwatorskich i restauratorskich mających szczególnie wpływ na zmianę wyglądu zewnętrznego budynków m.in. wymiana stolarki otworowej, wymiana pokrycia dachu, termoizolacje, malowanie elewacji, wszelkie modernizacje;
- nakaz zachowania lub w uzasadnionych przypadkach odtworzenia bryły historycznego budynku i kształtu dachu;
- w przypadku budynków z elewacjami ceglanyymi, szachulcowymi lub z dekoracją architektoniczną zakaz zastosowania zewnętrznego ocieplenia ścian;
- odnośnie wyglądu elewacji zewnętrznych (szczególnie elewacji frontowej) nakaz zachowania lub odtworzenia na podstawie zachowanych elementów, bądź ikonografii - detalu architektonicznego, a także układu elewacji oraz kształtu okien;
- zakaz zastosowania blachy dachówkopodobnej lub gontu papowego jako pokrycia dachu;
- odnośnie kolorystyki elewacji nakaz nawiązywania do historycznych tendencji kolorystycznych występujących na danym terenie;
- zakaz instalowania reklam wielkoformatowych w sposób zakłócający wygląd budynku;
- konieczność dostosowania nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej, w zakresie usytuowania, skali i bryły oraz nawiązanie formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej.



3. dla zewidencjonowanych zabytkowych cmentarzy:

- na terenie zabytkowych cmentarzy, które są miejscem pamięci narodowej zakazuje się jakichkolwiek inwestycji;
- występujący drzewostan w obrębie cmentarzy należy poddawać regularnej pielęgnacji, jak również teren zieleni i krzewów występujący w obrębie cmentarzy.

4. na terenie strefy ochrony Starego Miasta:

- zakaz lokalizacji reklam, urządzeń technicznych, tablic informacyjnych, obiektów teletechnicznych i wszelkich dominant wysokościowych w przestrzeni architektonicznej w sposób i w formie zakłócającej historyczne relacje przestrzenne oraz deprecjonujące obiekty o wartości zabytkowej;
- konieczność dostosowania nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej, w zakresie usytuowania, skali i bryły oraz nawiązanie formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej.

4.2. Zasady ochrony zabytków archeologicznych

Przedmiotem ochrony zabytków archeologicznych są:

- zewidencjonowane stanowiska archeologiczne ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków;
- pradziejowe, średniowieczne i nowożytnie nawarstwienia kulturowe w strefach ochrony zabytkowych układów urbanistycznych, ruralistycznych oraz w obrębie zabytków architektury, cmentarzy i zabytkowej zieleni na terenie gminy.

Na terenie gminy Choszczno zlokalizowane są stanowiska archeologiczne ujęte w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla których określono strefy ochrony stanowisk archeologicznych zgodnie z rysunkiem Studium.

W obszarze stanowisk archeologicznych niewpisanych do rejestru zabytków oraz nawarstwień kulturowych w strefach ochrony zabytkowych układów urbanistycznych, ruralistycznych oraz w obrębie zabytków architektury, cmentarzy i zabytkowej zieleni na terenie gminy ustala się:

- nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu.

4.3. Dobra kultury współczesnej

Na terenie gminy Choszczno nie występują wartościowe dobra kultury współczesnej, które mogłyby być wskazane do objęcia ochroną.

5. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI

System powiązań drogowych gminy Choszczno realizowany jest obecnie głównie za pomocą:

- wojewódzkich: nr 122 /Krajnik Dolny – Krzywin – Banie – Pyrzyce - Piasecznik/, nr 151 /Świdwin – Łobez – Węgorzyno – Recz – Barlinek – Gorzów Wielkopolski/, nr 160 /Suchań – Piasecznik – Choszczno - Drezdenko/ oraz nr 175 /Drawsko Pomorskie – Kalisz Pomorski - Choszczno /,
- powiatowych: nr 1711 Z (gr. powiatu - Piasecznik), 2200 Z (Piasecznik - Radaczewo), 2201 Z (Pławie – Witoszyn), 1767 Z (gr. powiatu – Pakość), 2202 Z (Oraczewice – Choszczno), 2204 Z (gr. powiatu – Stawin – Choszczno), 1785 Z (gr. powiatu – Bonin), 2206 Z (Choszczno – Stary Klukom), 2207 Z (Witoszyn – Choszczno), 2218 Z (Zamęcin – Zwierzyn – Żeńsko), 2219 Z (m. Smoleń), 2220 Z (Pomień – Rzecko), 2221 Z (Chełpa – skrzyżowanie Korytowo), 2222 Z (Recz – Suliszewo – Kołki – Zieleniewo – Chłopowo – Krzęcin), 2223 Z (Suliszewo – Korytowo – Brzeziny), 2228 Z (Choszczno – Strzelce Kraj.), 2231 Z (Stary Klukom – Słonice – Bierzwnik – Kołsk – gr. Powiatu).



- szeregu dróg gminnych.

Powstały system komunikacji jest szkieletem dla rozwoju funkcjonalno-przestrzennego gminy Choszczno, determinując z jednej strony jego rozwój jak i wprowadzając z drugiej strony ograniczenia w zagospodarowaniu i zabudowie. Najważniejszy ruch transportowy rozkłada się na drogi wojewódzkie tworzące węzeł o znaczeniu regionalnym.

W celu usprawnienia komunikacji na terenie gminy Choszczno i zapewnienia dogodnych połączeń z gminami sąsiednimi, istniejący układ podstawowy gminy planuje się zoptymalizować m.in. poprzez:

- modernizację poszczególnych istniejących dróg w gminie;
- budowę nowych dróg w szczególności na terenach inwestycyjnych, zarówno mieszkaniowych, jak i terenach produkcyjno-magazynowych, powiązanych z istniejącym układem komunikacyjnym.

Podane klasy dróg są klasami sugerowanymi, przy czym na etapie opracowania miejscowych planów istnieje możliwość ich zmiany, biorąc pod uwagę zaistniałe uwarunkowania.

Parametry techniczne należy przyjąć odpowiednio dla drogi zgodnie z klasą techniczną zgodnie z wymogami rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 3.03.1999 r. w/s warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z 2016 r., poz. 124 ze zm.)

Lokalizacje projektowanych skrzyżowań i dróg dla powiązań komunikacyjnych mają charakter orientacyjny i mogą ulec zmianie w miarę potrzeb na etapie opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

5.1. Drogi wojewódzkie

Przez teren gminy Choszczno przebiegają cztery drogi wojewódzkie:

Numer drogi	Nazwa drogi (odcinek drogi)
122	Krajnik Dolny – Krzywín – Banie – Pyrzyce - Piasecznik
151	Świdwín – Łobez – Węgorzyno – Recz – Barlinek – Gorzów Wielkopolski
160	Suchań – Piasecznik – Choszczno - Drezdenko
175	Drańsko Pomorskie – Kalisz Pomorski - Choszczno

Dla istniejącego przebiegu dróg wojewódzkich należy utrzymać istniejące granice pasa drogowego oraz przyjmować parametry techniczne właściwe dla dróg klasy technicznej głównej (G) zgodnie z par. 4 ust. 2 pkt 2. Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. 2016 poz. 124 ze zm.) w zakresie zjazdów, poziomu bezpieczeństwa ruchu drogowego i innych parametrów. Na odcinkach dróg wojewódzkich planuje się, w miarę możliwości, ich projektowanie w klasie technicznej głównej ruchu przyspieszonego (GP).

Zgodnie z PZPW z 2010 r., planowane są dwie inwestycje drogowe w ciągu dróg wojewódzkich, tj.

1. budowa wschodniego obejścia m. Choszczno (odcinek między drogami nr 151 i nr 175) w ciągu drogi nr 151,
2. budowa obejścia m. Piasecznik w ciągu drogi nr 160.

Obsługa komunikacyjna – dla dróg wojewódzkich

Dostępność komunikacyjną terenów do drogi wojewódzkiej należy zapewnić wewnętrznymi układami komunikacyjnymi połączonymi z tymi drogami poprzez drogi niższej kategorii, a w przypadku ich braku bezpośrednio z dróg wojewódzkich, za pomocą istniejących lub projektowanych zjazdów z tych dróg.



Dopuszcza się przebudowę włączeń do dróg wojewódzkich (skrzyżowań, zjazdów) na warunkach określonych przez zarządcę drogi. Przy lokalizacji nowych, bezpośrednich włączeń (skrzyżowań i zjazdów publicznych) do dróg wojewódzkich oraz przebudowie istniejących, należy uwzględnić rozwiązania techniczne pozwalające zapewnić bezpieczeństwo wszystkim uczestnikom ruchu drogowego takie jak np. rozbudowa drogi wojewódzkich o dodatkowe pasy ruchu dla relacji skrajnych (lewostronny czy pasy włączenia i wyłączenia pojazdów), zmiana lokalizacji zjazdów przy równoczesnej likwidacji zjazdów istniejących itp. Zaleca się by w opracowywanych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wprowadzić rezerwację terenu przeznaczoną pod drogi wewnętrzne (KDW), równoległe do pasa drogowego dróg wojewódzkich, o funkcji zbiorczo-rozprowadzającej ruch. Ze względu na funkcje dróg należy stosować dla nich normy jak dla dróg publicznych klasy dojazdowej (D).

Zasady zagospodarowania terenów komunikacji

- Lokalizowanie obiektów budowlanych, w tym budynków oraz zagospodarowanie terenów w sąsiedztwie zgodnie z art. 42 i art. 43 Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2020 r, poz. 470 ze zm.), uwzględniając rezerwę terenu pod przyszłą budowę dróg, o której mowa w art. 35 ust. 2 i ust. 4 ww. ustawy;
- Ograniczenia w zabudowie wynikające z położenia przy szlakach komunikacyjnych zostały przedstawione w pkt 2.4 *Ograniczenia w zabudowie wynikające z przebiegu infrastruktury komunikacyjnej*;
- Podziały geodezyjne działek winny spełniać wyżej wymienione warunki i nie generować nowych zjazdów na drogi wojewódzkie;
- Przewiduje się, konieczność wyznaczenia w miejscowych planach terenów wzdłuż dróg wojewódzkich poza ich pasem drogowym na prowadzenie infrastruktury technicznej nie związanej z funkcjonowaniem dróg (jak: kanalizacja sanitarna, sieć wodociągowa, energetyczna, gazowa itp.). Dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej w istniejącym pasie drogowym celem przejścia poprzecznego lub celem wykonania przyłącza do istniejących urządzeń.

5.2. Drogi powiatowe

Przez teren gminy Choszczno przebiegają następujące drogi powiatowe:

Numer drogi	Nazwa drogi (odcinek drogi)
1711 Z	gr. powiatu - Piasecznik
2200 Z	Piasecznik - Radaczewo
2201 Z	Pławie – Witoszyn
1767 Z	gr. powiatu – Pakość
2202 Z	Oraczewice – Choszczno
2204 Z	gr. powiatu – Stawin – Choszczno
1785 Z	gr. powiatu – Bonin
2206 Z	Choszczno – Stary Klukom
2207 Z	Witoszyn – Choszczno
2218 Z	Zamęcin – Zwierzyn – Żeńsko
2219 Z	m. Smoleń
2220 Z	Pomień – Rzecko
2221 Z	Chełpa – skrzyżowanie Korytowo



2222 Z	Recz – Suliszewo – Kołki – Zieleniewo – Chłopowo – Krzęcin
2223 Z	Suliszewo – Korytowo - Brzeziny
2228 Z	Choszczno – Strzelce Kraj.
2231 Z	Stary Klukom – Słonice – Bierzwnik – Kolsk – gr. powiatu

Obsługa komunikacyjna

Obsługę komunikacyjną terenów w pobliżu dróg powiatowych powinno się, zapewnić poprzez sieć dróg gminnych lub wewnętrznych. Powinno się maksymalnie ograniczyć realizację nowych zjazdów na działki budowlane bezpośrednio z dróg powiatowych.

Zasady zagospodarowania terenów komunikacji

- Dla dróg powiatowych należy uwzględnić istniejące granice pasa drogowego oraz przyjmować parametry techniczne właściwe dla danej klasy drogi, zgodnie z wymogami Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z 2016 r. poz. 124 ze zm.); w miejscach, gdzie istniejące zagospodarowanie terenu nie pozwala na poszerzenie drogi dopuszczalne jest zachowanie dotychczasowej szerokości drogi;
- Lokalizowanie obiektów budowlanych, w tym budynków oraz zagospodarowanie terenów w sąsiedztwie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- Włączenie nowej drogi gminnej i wewnętrznej do drogi powiatowej powinno być zaprojektowane pod kątem prostym lub zbliżonym do prostego;
- Ograniczenia w zabudowie wynikające z położenia przy szlakach komunikacyjnych zostały przedstawione w pkt 2.4 *Ograniczenia w zabudowie wynikające z przebiegu infrastruktury komunikacyjnej.*

5.3. Drogi gminne

Zachowuje się przebieg dróg gminnych oraz dopuszcza się lokalizację nowych w miarę potrzeb.

Uzupełniający układ komunikacyjny stanowią drogi klasy KDD (dojazdowa) – drogi gminne i drogi wewnętrzne. Są to drogi niezdefiniowane na rysunku Studium, a ich dokładny przebieg powinien zostać określony na etapie opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Dla dróg wewnętrznych zaleca się stosowanie parametrów jak dla dróg publicznych klasy technicznej KDD (dojazdowej).

Zasady zagospodarowania terenów komunikacji

- Parametry dla dróg gminnych należy przyjmować zgodnie z rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2.03.1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z 2016 r., poz. 124 ze zm.) jak dla dróg klasy lokalnej (L), dojazdowej (D) lub wyjątkowo klasy zbiorczej (Z) w zależności od potrzeb lokalnych.
- Lokalizowanie obiektów budowlanych, w tym budynków oraz zagospodarowanie terenów w sąsiedztwie zgodnie z przepisami odrębnymi.
- Ograniczenia w zabudowie wynikające z położenia przy szlakach komunikacyjnych zostały przedstawione w pkt 2.4 *Ograniczenia w zabudowie wynikające z przebiegu infrastruktury komunikacyjnej.*



5.4. Infrastruktura rowerowa

Na terenie gminy Choszczno, w szczególności w samym mieście oraz zurbanizowanych wsiach i w terenach atrakcyjnych turystycznie należy dążyć do rozwoju sieci dróg pieszych i rowerowych lub pieszo-rowerowych. Obecnie istniejące szlaki turystyczne pieszo-rowerowe powinny zostać zachowane, natomiast sieć tras rowerowych wzdłuż samochodowych ciągów komunikacyjnych powinna być w miarę możliwości przestrzennych rozwijana.

Priorytet powinny mieć rozwiązania maksymalnie rozdzielające ruch kołowych od pieszego i rowerowego. Przy przebudowie, rozbudowie lub budowie układów drogowo-ulicznych należy minimalizować potencjalne kolizje w miejscach styku ruchu pieszego i rowerowego i innymi użytkownikami dróg i kolei.

5.5. Kolej

Linia kolejowa E-59

Przez teren gminy Choszczno przebiega międzynarodowa droga kolejowa E-59, linia kolejowa nr 351 relacji Poznań Główny – Szczecin Główny.

Na terenie gminy Choszczno przewiduje się zachowanie dwóch istniejących stacji kolejowych: Choszczno, Stary Klukom.

W celu pełnego wykorzystania linii kolejowej dla obsługi ruchu pasażerskiego konieczne jest zrealizowanie zintegrowanego systemu transportowego kolej-autobus-rower. Dla powiązania transportu indywidualnego samochodami osobowymi i rowerem z transportem kolejowym przewiduje się wykonanie przy stacjach kolejowych lub w ich pobliżu parkingów samochodowych i dla rowerów.

Nie projektuje się rozwoju sieci kolejowej w innych kierunkach niż Poznań-Warszawa.

Ograniczenia w zabudowie wynikające z położenia przy szlakach kolejowych zostały przedstawione w pkt 2.5 *Ograniczenia w zabudowie wynikające z przebiegu infrastruktury kolejowej.*

Zgodnie z PZPW z 2010 r., planowana jest w ramach kierunku: Kształtowanie systemu zewnętrznych i wewnętrznych kolejowych powiązań transportowych, modernizacja międzynarodowych linii kolejowych E59 i CE59.

Wśród zaleceń wyróżnić można:

1. Zachowanie śladu komunikacyjnego wraz z infrastrukturą wszystkich linii kolejowych z możliwością odtworzenia połączeń - ochrona przed zmianą przeznaczenia i wykorzystaniem na inne cele.
2. Modernizacja dworców i stacji kolejowych, w tym dostosowanie do potrzeb osób niepełnosprawnych.

5.6. Normatyw parkingowy

Poniżej zostały wprowadzone orientacyjne wielkości dla projektowanej nowej zabudowy, które powinny stanowić bazę przy określaniu szczegółowego normatywu na etapie opracowywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zaleca się w zakresie normatywu parkingowego dla nowych i rozbudowywanych obiektów, zapewnienie nie mniej niż:

- 1,5 stanowiska postojowego dla samochodów osobowych na każdy lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2 stanowiska postojowe dla samochodów osobowych na każdy lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej;
- 2 stanowiska postojowe dla samochodów osobowych na 100 m² powierzchni użytkowej w zabudowie usługowej typu biura, urzędy, banki, kancelarie, warsztaty itp.;



- 2 stanowiska postojowe dla samochodów osobowych na 50 m² powierzchni sprzedaży w zabudowie usługowej – usług handlu;
- 20 stanowiska postojowe dla samochodów osobowych na 1 obiekt/miejsce zgromadzeń typu kościoły, hale sportowe i wystawiennicze, place z prawem organizacji imprez masowych, itp.;
- 2 stanowiska postojowe dla samochodów osobowych na 50m² powierzchni użytkowej w zabudowie usługowej typu hotel, pensjonat, dom wczasowy, innym obiekcie turystycznym lub zamieszkania zbiorowego;
- 1 miejsce postojowe dla samochodów osobowych na 100 m² powierzchni użytkowej na terenach zabudowy produkcyjno-magazynowej;
- 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na każdy teren infrastruktury.

Stanowiska postojowe dla samochodów powinny być lokalizowane i urządzone w sposób nieuciążliwy na działce obiektu generującego potrzeby parkowania pojazdów, przy czym: dopuszcza się parkowanie samochodów osobowych na ulicach dróg gminnych i wewnętrznych w wyznaczonych dla tego celu miejscach. Przy obiektach usługowych, usług sportu i rekreacji oraz produkcyjnych należy przewidzieć też miejsca postojowe dla rowerów.

Parkowanie samochodów ciężarowych i autobusów powinno odbywać się w strefach zewnętrznych jednostek urbanistycznych.

Dodatkowo zaleca się realizację ogólnodostępnych parkingów buforowych, w miejscach zgrupowań obiektów użyteczności publicznej i usług. Jako potencjalne główne miejsca lokalizacji parkingów wskazuje się parking:

- przy dworcach kolejowych;
- przy kościołach;
- na terenach rekreacyjno-turystycznych (lokalizacje należy doprecyzować na etapie opracowywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego).

5.7. Infrastruktura lotnicza

Na obszarze gminy Choszczno planuje się zachowanie istniejącego lądowiska dla helikopterów, zlokalizowanego na terenie Modry Las Golf Club & Resort. Lądowanie helikopterów możliwe jest również na terenie placu Witosa.

6. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Kompleksowe wyposażenie gminy w infrastrukturę techniczną jest podstawowym czynnikiem przyczyniającym się do jej rozwoju. Określenie głównych kierunków rozwoju infrastruktury technicznej ma na celu wskazanie powiązań kierunków rozwoju przestrzennego gminy z rozbudową sieci infrastruktury technicznej.

Na terenie całej gminy Choszczno dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej związanych z obsługą zabudowy oraz innych, których konieczność realizacji określa niniejszy rozdział.



6.1. Zaopatrzenie w wodę

Na terenie gminy Choszczno istnieje rozbudowana sieć wodociągowa doprowadzająca wodę do większości terenów już zainwestowanych. W miarę dalszego rozwoju gminy o nowe tereny inwestycyjne planuje się rozbudowę sieci wodociągowej, oraz sukcesywną wymianę sieci już istniejącej.

Docelowy pobór wody do celów bytowych z sieci wodociągowej lub z indywidualnych ujęć wody, w tym ze studni głębinowej.

Docelowy pobór wody do celów przemysłowych z sieci wodociągowej lub z indywidualnych ujęć wody.

Zaopatrzenie wodne do zewnętrznego gaszenia pożaru dla jednostek osadniczych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6.2. Odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych

Z uwagi na ochronę podziemnych zasobów wodonośnych, wymagane jest prowadzenie prawidłowej gospodarki ściekowej poprzez odbiór, transport i neutralizację wszystkich ścieków przed wprowadzeniem ich do gruntu lub wody. W związku z tym docelowo należy dbać o maksymalny zrzut ścieków do istniejącej już sieci kanalizacyjnej, a w miarę zwiększających się potrzeb rozbudować sieć kanalizacyjną.

Ochrona wód (w tym szczególnie wód głównych zbiorników wód podziemnych) musi być realizowana przez maksymalne ograniczenie zrzutów zanieczyszczeń (przede wszystkim substancji biogennych, organicznych i toksycznych) do gruntu i do wód powierzchniowych. Planowane rozwiązania przestrzenne w zakresie gospodarki ściekowej powinny uwzględniać:

- objęcie wszystkich możliwych obszarów zbiorczą kanalizacją sanitarną z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni, o ile warunki techniczne na to pozwalają;
- dopuszczenie na obszarach przewidzianych w Studium do objęcia sanitarną kanalizacją zbiorczą, do czasu jej wybudowania, odprowadzenia ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych;
- kompleksowe rozwiązanie odprowadzania wód opadowych z ciągów komunikacyjnych, placów i parkingów oraz oczyszczenie ich zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- rozwiązania zmierzające do przeciwdziałania skutkom suszy poprzez zwiększanie małej retencji wodnej oraz wdrażanie proekologicznych metod retencjonowania wody.

Miejscowy plan określi sposób odprowadzenia ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych, który zagwarantuje ochronę gruntów przed zanieczyszczeniami.

Przewiduje się, że docelowo wszystkie ścieki bytowe i komunalne odprowadzane będą do kanalizacji sanitarnej. Wyjątek będą stanowić jedynie tereny, w których warunki techniczne nie pozwalają na doprowadzenie sieci kanalizacji sanitarnej. Do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej możliwe jest odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do przydomowych i przyzakładowych oczyszczalni lub do zbiorników bezodpływowych. Przy czym nie dopuszcza się odprowadzania ścieków bytowych dla nowych terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej do szczelnych zbiorników bezodpływowych.

Przewiduje się, że ścieki przemysłowe odprowadzane będą do kanalizacji sanitarnej lub przydomowych i przyzakładowych oczyszczalni. Ścieki przemysłowe, które będą oczyszczane w przyzakładowych oczyszczalniach ścieków, spełniające wymagania określone w przepisach odrębnych mogą być odprowadzane do rowów melioracyjnych. Przy czym dla lepszego efektu ekologicznego powinny być w miarę możliwości i potrzeb wykorzystywane ponownie w procesie technologicznym danego zakładu. Natomiast odpady powstałe po oczyszczeniu ścieków przemysłowych powinny być wykorzystane w zakładzie np. do produkcji energii lub zagospodarowywane zgodnie z przepisami odrębnymi.



W przypadku lokalizacji zakładów odprowadzających ścieki przemysłowe o zanieczyszczeniach przekraczających dopuszczalne normy dla ścieków komunalnych, należy na terenie działki inwestora wybudować podczyszczalnię ścieków przemysłowych.

Dla terenów znajdujących się w strefie ochronnej obowiązują ustalenia dotyczące ograniczeń ich użytkowania i zagospodarowania opisane części w *Kierunki w pkt 2.3. Ograniczenia w zabudowie wynikające z przebiegu infrastruktury technicznej.*

6.3. Kanalizacja deszczowa i melioracja

Docelowo, dla odwodnienia ulic i placów umocnionych na terenie intensywnej zabudowy (miasto Choszczno), powinno się przewidzieć sieć kanalizacji deszczowej. Dla ulic położonych na obrzeżu m. Choszczno, ciągów pieszo rowerowych, ulic niepublicznych, czy małych ulic dojazdowych, należy przewidzieć odwodnienie w sposób niekonwencjonalny, tj. poprzez budowę nawierzchni przepuszczalnych, rowów żwirowych lub odkrytych, czy rynsztoków przykrawężnikowych, stosownie do podłoża, zagospodarowania terenu i stosunków gruntowo-wodnych.

Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów działek budowlanych z brakiem dostępu do sieci kanalizacji sanitarnej, ustala się na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych.

Wody opadowe lub roztopowe z powierzchni wymagających zgodnie z przepisami odrębnymi podczyszczenia należy wprowadzać do sieci lub gruntu po zastosowaniu odpowiednich urządzeń lub instalacji.

6.4. Elektroenergetyczna sieć przesyłowa

Na terenie gminy Choszczno nie ma oraz nie planuje się napowietrznej elektroenergetycznej linii przesyłowej.

6.5. Elektroenergetyczna sieć dystrybucyjna (obiekty o napięciu 110 kV i niższym)

Przez teren gminy przebiegają sieci dystrybucyjnej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej wysokiego napięcia:

- linia 110 kV relacji GPZ Recz – GPZ Choszczno II,
- dwutorowa linia 110 kV: 1 tor relacji GPZ Żukowo – GPZ Choszczno II, 2 tor relacji GPZ Dolice – GPZ Dobiegniew,
- odgałęzienie linii GPZ Dolice/GPZ Dobiegniew – GPZ Choszczno I – planowana do rozbudowy na linię dwutorową,
- dwutorowa linia 110 kV: 1 tor relacji GPZ Choszczno II – GPZ Krzęcin, 2 tor relacji GPZ Dolice – GPZ Dobiegniew.

Zaopatrzenie w energię elektryczną odbywa się poprzez stacje transformatorowo-rozdzielcze 110/15 kV (Główny Punkt Zasilania - GPZ) oraz przez sieć SN-15 kV i nn-0,4 kV w sposób bezpośredni. Na terenie gminy znajdują się stacje transformatorowo-rozdzielcze 110/15 kV (GPZ) Choszczno I i Choszczno II. Odbiorcy zlokalizowani na terenie gminy zasilani są sieciami energetycznymi wyprowadzonymi z GPZ Choszczno i GPZ Recz.

Gospodarstwa domowe oraz mniejsze podmioty gospodarcze obsługiwane są poprzez linie nn, natomiast większe przedsiębiorstwa za pośrednictwem linii SN.

Dla terenów wokół projektowanych i istniejących linii elektroenergetycznych napowietrznych należy wyznaczyć pasy technologiczne, dla których obowiązują ograniczenia w użytkowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi oraz uwzględniać ograniczenia wynikające z tych przepisów. Wyznaczony w studium



przebieg projektowanej linii elektroenergetycznej WN 110 kV jest przebiegiem orientacyjnym, który należy doprecyzować na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Dla nowych obszarów intensywnej zabudowy oraz lokalizacji obiektów o dużym zapotrzebowaniu w energię elektryczną należy wyznaczać działki pod budowę stacji transformatorowych z uwzględnieniem zasady lokalizacji stacji w miejscach pozwalających na równomierny rozkład obciążenia wokół stacji. Dla stacji kablowych należy wydzielić geodezyjnie działkę.

W celu zabudowy terenów znajdujących się pod lub w bezpośrednim sąsiedztwie elektroenergetycznych linii napowietrznych z przewodami gołymi, należy uwzględnić lokalizację obiektu względem takich linii, spełniającą wymogi norm i przepisów odrębnych.

Dla terenów znajdujących się w pasie technologicznym obowiązują ustalenia dotyczące ograniczeń ich użytkowania i zagospodarowania opisane w pkt 2.3. *Ograniczenia w zabudowie wynikające z przebiegu infrastruktury technicznej.*

Bieżące potrzeby w zakresie rozwoju sieci elektroenergetycznej dystrybucyjnej będą na bieżąco zaspokajane poprzez rozbudowę sieci elektroenergetycznych w miarę zabudowy nowych terenów.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego powinien przewidywać zapewnienie dostępu do urządzeń energetycznych w celu prowadzenia konserwacji i usuwania awarii.

Energia ze źródeł odnawialnych (OZE)

Na terenie gminy Choszczno w Studium nie wyznacza się terenów wytwarzania energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – farm wiatrowych.

Na terenie gminy Choszczno dopuszcza się lokalizację terenów wytwarzania energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW - instalacje fotowoltaiczne w ramach terenów oznaczonych symbolami P/U i EF.

Na terenie gminy Choszczno dopuszcza się lokalizację terenów wytwarzania energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW - instalacje geotermalne i biogazownie w ramach terenów oznaczonych symbolami P/U.

Realizując politykę ekologiczną państwa gmina powinna wspomagać korzystanie z niekonwencjonalnych, odnawialnych źródeł energii jak kolektory słoneczne, pompy wodne, biomasę itp.

6.6. Zaopatrzenie w gaz

Przez obszar gminy Choszczno przebiegają dwa gazociągi wysokiego ciśnienia: DN250 Piła – Stargard oraz DN200 Rzecznica – Gorzów Wlkp. Szczegółowy opis istniejących do zachowania gazociągów wysokiego ciśnienia znajduje się w części uwarunkowań pkt. 9.6 Gazowa sieć przesyłowa i zaopatrzenie w gaz.

Paliwem najmniej szkodliwym dla środowiska, w stosunku do innych konwencjonalnych (węgiel, olej opałowy), jest gaz ziemny. Celowe jest systematyczne zwiększanie ilości odbiorców ogrzewających budynki gazem ziemnym.

Docelowo zakłada się zgazyfikowanie większości miejscowości na terenie gminy Choszczno. Jednak ilość odbiorców zależna będzie od konkurencyjności gazu jako paliwa z innymi nośnikami energii.

Dla terenów znajdujących się w strefie ochronnej obowiązują ustalenia dotyczące ograniczeń ich użytkowania i zagospodarowania opisane części Kierunki w pkt 2.3. *Ograniczenia w zabudowie wynikające z przebiegu infrastruktury technicznej.*



6.7. Zaopatrzenie w ciepło

Należy dążyć do zmiany stosowanych tradycyjnych paliw i technologii w celu zmniejszenia i ograniczenia emisji szkodliwych substancji do atmosfery.

Zakłada się, że obiekty budowlane będą zaopatrywane w ciepło z ekologicznych źródeł, z preferencją dla paliw płynnych, gazowych i stałych (np. biomasa i drewno) oraz odnawialnych źródeł energii np. kolektory słoneczne.

6.8. Telekomunikacja

Bieżące potrzeby w zakresie rozwoju sieci telekomunikacyjnej będą na bieżąco zaspokajane poprzez rozbudowę sieci telefonicznej w miarę zabudowy nowych terenów.

Zgodnie z PZPW Zachodniopomorskiego z 2010 r., wyznaczono następujący kierunek rozwoju:

Kierunek: Rozwój sieci internetowych i systemów telekomunikacyjnych oraz usług elektronicznych.

Ustalenia:

1. Budowa nowej oraz rozszerzenie wykorzystania istniejącej infrastruktury sieci informatycznych szerokopasmowych, z udziałem technologii światłowodowych i bezprzewodowych na terenach trudno dostępnych, przy zachowaniu komplementarności z istniejącą infrastrukturą, tworzenie bezpiecznych sieci i systemów informatycznych,
2. Modernizacja węzłów sieci informatycznych z dodaniem nowoczesnych łącz i mechanizmów teleinformatycznych wysokiej przepustowości; priorytet dla miast i siedzib gmin,
3. Upowszechnianie dostępu do Internetu, uruchamianie publicznych punktów dostępowych do Internetu.

6.9. Gospodarka odpadami

Gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi. Od 1 stycznia 2012 r. obowiązują zmienione przepisy ustawy dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach. Wprowadzają one od 1 lipca 2013 r. obowiązek na gminy prowadzenia gospodarki odpadami.

Zgodnie z ustawą z dnia 1 lipca 2011 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach wprowadzono wzorowany na rozwiązaniach stosowanych w innych krajach Unii Europejskiej system gospodarowania odpadami komunalnymi. Zakłada on, że samorząd decydujący o wszystkich sprawach ważnych dla lokalnej społeczności odpowiada również za odebranie i zagospodarowanie odpadów komunalnych. Dlatego ustawa zobowiązuje gminy do zorganizowania kompleksowego systemu gospodarowania odpadami komunalnymi zgodnie z zapisami ustawy oraz miejscowymi uwarunkowaniami. Nowy system zaczął funkcjonować 1 lipca 2013 r.

Odbiorem odpadów komunalnych na terenie gminy Choszczno oraz ich zagospodarowaniem zajmuje się Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej Sp. z o. o. Odpady te odbierane są jako zmieszane lub zbierane selektywnie. Na terenie gminy funkcjonuje jedno składowisko odpadów w Stradzewie o powierzchni ogólnej 4,21 ha i pojemności planowanej 126 000 Mg.

Na terenie miasta istnieje Punkt Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych (PSZOK), gdzie właściciele nieruchomości w ramach opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi mają możliwość oddania tzw. odpadów problemowych takich jak szkła okienne, meble, styropian, sprzęt elektryczny i elektroniczny, świetlówki, baterie, opony, przeterminowane leki i chemikalia, opakowania po farbach i lakierach, zużyte baterie i akumulatory, i inne odpady wielkogabarytowe, odpady budowlane i rozbiórkowe. Ponadto trzy razy w roku, organizowany jest tzw. mobilny PSZOK, gdzie zużyty sprzęt elektroniczny odbierany jest z wyznaczonych miejsc, a odpady wielkogabarytowe – sprzed posesji.



7. INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM I PONADLOKALNYM

Cele publiczne, o których mowa w Studium, określone zostały w itp. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r., poz. 1990 ze zm.). Studium uwzględnia cele publiczne o znaczeniu ponadlokalnym, wynikające z Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Zachodniopomorskiego, uchwalonego przez Sejmik Województwa Zachodniopomorskiego Uchwałą Nr XLV/530/10 z dnia 19 października 2010 r.

Pod względem zasad zagospodarowania przestrzennego, które zostały określone w Planie województwa zachodniopomorskiego, a dotyczących gminy Choszczno w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego uwzględnione powinny być:

Ustalenia: Budowa wschodniego obejścia m. Choszczno (odcinek między drogami nr 151 i nr 175) w ciągu drogi nr 151.

Ustalenia: Budowa obejścia m. Piasecznik w ciągu drogi nr 160.

Kierunek: Kształtowanie systemu zewnętrznych i wewnętrznych kolejowych powiązań transportowych
Ustalenia: Modernizacja międzynarodowych linii kolejowych E59 i CE59.

Kierunek: Budowa i rozbudowa sieci gazowych

Zalecenie: Budowa sieci dystrybucyjnej wysokiego ciśnienia (gazociągi i stacje gazowe) na obszarach deficytowych: gazociąg Stargard - Ręcz - Kalisz Pom. - Mirosławiec.

Jednocześnie w Studium zakłada się, że wszystkie inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym mogą być zlokalizowane w granicach gminy na terenach przeznaczonych pod zabudowę, a w szczególnych przypadkach również na terenach o specjalnych warunkach zabudowy i zagospodarowania pod warunkiem podjęcia działań minimalizujących ewentualne kolizje z podstawowymi funkcjami tych terenów. Do inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym zalicza się przede wszystkim ulice – drogi publiczne, infrastrukturę wodno – kanalizacyjną oraz obiekty użyteczności publicznej.

8. OBSZARY, DLA KTÓRYCH NALEŻY SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

8.1. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

8.1.1. Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości

Na terenie gminy Choszczno nie wyznacza się obszarów wymagających scaleń i podziału nieruchomości, dla których jest obowiązkowe sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych.

8.1.2. Obszary przestrzeni publicznej

Na terenie gminy Choszczno nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznej, dla których jest obowiązkowe sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych.

8.2. Obszary, dla których gmina Choszczno zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

W związku z faktem, iż gmina Choszczno posiada słabe pokrycie planami miejscowymi, głównym narzędziem kształtowania polityki przestrzennej na terenach, gdzie nie obowiązują plany, są decyzje o warunkach zabudowy, które nie pozwalają na prowadzenie polityki przestrzennej w sposób przemyślany, kompleksowy



i harmonijny, zaleca się sporządzenie spójnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla poszczególnych sołectw, względnie dla największych miejscowości podlegających szybkiej urbanizacji. Zaleca się sporządzanie planów miejscowych kompleksowo dla całych obrębów ewidencyjnych.

Ponadto wskazane jest do objęcia planami miejscowymi w celu ochrony obszarów cennych przyrodniczo i zapobieganiu powstawania chaotycznej, rozporoszonej zabudowy.

Planowane zainwestowanie i zagospodarowanie spowoduje zmniejszenie powierzchni uprawnych. Na części terenu objętego zmianą Studium występują grunty rolne klas II i III, które wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w związku z zamiarem przeznaczenia ich na cele budowlane.

Z uwagi na położenie części użytków rolnych w granicach miasta, nie ma w stosunku do nich zastosowania przepisu dotyczącego uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne (art. 10a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1161 ze zm.).

W stosunku do gruntów leśnych, w Studium nie wskazuje się obszarów wymagających zmiany tych gruntów na cele nieleśne. Zmiana taka może dotyczyć incydentalnych sytuacji pojedynczych działek oznaczonych w ewidencji gruntów jako leśne, a stanowiących działki zainwestowane (aktualizacja ewidencji gruntów) lub lokalizacji inwestycji liniowych celu publicznego (drogi, sieci infrastruktury technicznej), czy turystyczno-wypoczynkowych. Zgodnie z przepisami odrębnymi, dokonane to może być w procedurze sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod warunkiem uzyskania stosownej zgody odpowiednio Marszałka Województwa Zachodniopomorskiego lub Ministra Środowiska.

9. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

9.1. Kierunki i zasady przekształceń rolniczej przestrzeni produkcyjnej

Głównym kierunkiem rozwoju rolniczej przestrzeni produkcyjnej będzie rolnictwo. Dążąc do zwiększenia wydajności i opłacalności produkcji rolnej zaleca się:

- ochronę gruntów charakteryzujących się wysokimi klasami bonitacyjnymi gleb (II i III klasy);
- zahamowanie procesów dewastacyjnych i degradacyjnych gleb, na których prowadzone są uprawy rolne;
- wprowadzenie zadrzewień przydrożnych i śródpolnych zapobiegające wietrznej erozji gleb,
- regulację systemu retencji wód poprzez zastosowanie melioracji odwadniająco–nawadniającej, przy zachowaniu istniejących torfowisk i naturalnych zbiorników wodnych;
- stosowanie odpowiednich i bezpiecznych dla środowiska zabiegów agrotechnicznych, w tym promowanie rolnictwa ekologicznego;
- sukcesywne powiększanie powierzchni gospodarstw rolnych.

Należy podkreślić jednak, iż na skutek intensywnej produkcji rolniczej mogą zaistnieć negatywne zmiany w środowisku przyrodniczym. Wprowadzenie nowoczesnej technologii agrotechnicznej pozwala na znaczne ograniczenie emisji zanieczyszczeń. Ważna jest również poprawa ogólnej świadomości ekologicznej i edukacja lokalnej społeczności zajmującej się produkcją rolniczą w gminie. Odpowiednia praktyka rolnicza, wzmocniona obowiązującymi już przepisami prawa unijnego, zagwarantuje rolnikom odpowiednie korzyści ekonomiczne z upraw, ale również zminimalizuje możliwość wystąpienia szkód w zastanym środowisku przyrodniczym.



Dopuszcza się, aby grunty rolne wykazane w ewidencji gruntów, które znajdują się na terenach wskazanych w Studium pod zabudowę, na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, mogły być przeznaczone pod tereny rolnicze.

9.2. Kierunki i zasady kształtowania przestrzeni leśnej

Na terenie gminy Choszczno występują grunty leśne oraz zakrzewienia i zadrzewione, które zajmują 16% powierzchni gminy, z czego lasy to 98% a grunty zadrzewione i zakrzewione stanowią jedynie 2%. Łącznie te tereny zajmują 3873 ha. Lasy stanowią tu rzadkość. Większe kompleksy leśne przebiegają równoleżnikowo, głównie w północnej części gminy. Choszczno podlega Nadleśnictwu Choszczno oraz Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Szczecinie. Najczęściej występującymi gatunkami drzew są sosna, buk i dąb. Drzewostan przeznaczony jest głównie do celów ochronnych, nasiennych i gospodarczych. Z tego powodu wskazuje się na działania ukierunkowane w stronę ochrony ekosystemów leśnych zarówno przed czynnikami zewnętrznymi (w tym ochronę obrzeży lasów jako jej naturalnej osłony), jak i przed degradacją wewnętrzną struktury leśnej (m.in. poprzez wprowadzenie nowych nasadzeń na obszarach z drzewostanem silnie zdegradowanym). Przy wprowadzaniu zalesień należy dążyć do nasadzeń drzew liściastych, które charakteryzują się zwiększoną odpornością na zanieczyszczenia i większą zdolnością retencyjną. Z uwagi na walory krajobrazowe i ekologiczne, wyznaczając granicę styku rolniczej przestrzeni produkcyjnej z terenami leśnymi, powinna być przestrzegana zasada ciągłości systemu przestrzennego lasów. Ponadto, większe areale leśne winny być zaznaczone i powiązane z ciągami zadrzewień śródpolnych i przydrożnych. Na granicy polno-leśnej sugeruje się utrzymanie lub wyznaczenie nieoranych pasów, będących strefą przejściową (ekotonową) przyleśną. Strefa ta ma silne znaczenie dla odpowiedniego funkcjonowania niektórych organizmów żywych. Tereny lasów wykorzystywane rekreacyjnie winny być wyposażone w odpowiednią infrastrukturę, która w znacznym stopniu ograniczy nadmierną i niepotrzebną dewastację podłoża leśnego, drzewostanu i pozostałej roślinności występującej w lesie.

Dopuszcza się, aby lasy wykazane w ewidencji gruntów, które znajdują się na terenach wskazanych w Studium pod zabudowę, na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, mogły być przeznaczone pod lasy.

Gospodarowanie w lasach ochronnych odbywa się na podstawie operatu urządzeniowego lasu w sposób zapewniający ciągłe spełnianie celów, dla których zostały wydzielone, a w szczególności zachowania trwałości drzewostanów oraz struktury gatunkowej i przestrzennej zgodnej z warunkami siedliskowymi, w kierunku zachowania i powiększania ich bioróżnorodności, odporności na czynniki degradujące i atrakcyjności wypoczynkowej.

10. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ ORAZ OBSZARY OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH

Dla rzeki Iny, przepływającej przez obszar gminy Choszczno zostały sporządzone mapy zagrożenia powodziowego oraz mapy ryzyka powodziowego, na których zostały przedstawione m.in. obszary szczególnego zagrożenia powodzią. Na podstawie mapy zagrożenia powodziowego ustalono, że teren gminy Choszczno, znajduje się:

- częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, w rozumieniu art. 16 pkt 34) lit. a) ustawy Prawo wodne, tj. obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat ($p=1\%$);
- częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, w rozumieniu art. 16 pkt 34) lit. b) ustawy Prawo wodne, tj. obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat ($p=10\%$).



Ponadto teren gminy Choszczno, znajduje się częściowo na obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat ($p=0,2\%$).

Na rysunku studium zaznaczono powyższe obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

Oznacza to konieczność zastosowania/zachowania w planach zagospodarowania przestrzennego oraz faktycznym zagospodarowaniu terenów - ograniczeń wynikających z położenia tych obszarów w opisanych powyżej strefach zagrożenia powodziowego.

Ponadto przez teren gminy Choszczno przepływa rzeka Mała Ina, która zgodnie z wykazem obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi wskazanych we wstępnej ocenie ryzyka powodziowego została zakwalifikowana do opracowania map zagrożenia i ryzyka powodziowego - rzeka Mała Ina została zakwalifikowana do II cyklu planistycznego.

Inwestowanie i zagospodarowanie tych obszarów jest ograniczone zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi (ustawa Prawo Wodne).

Dla rzeki Mała Ina, w wyniku przeglądu i aktualizacji wstępnej oceny ryzyka powodziowego, w II cyklu planistycznym (2016-2021) sporządzono nowe mapy zagrożenia powodziowego. Obszar gminy Choszczno znajduje się:

- częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, w rozumieniu art. 16 pkt 34) lit. a) ustawy Prawo wodne, tj. obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat ($p=1\%$);
- częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, w rozumieniu art. 16 pkt 34) lit. b) ustawy Prawo wodne, tj. obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat ($p=10\%$).

Ponadto teren gminy Choszczno, znajduje się częściowo na obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat ($p=0,2\%$).

Na rysunku planu zaklasyfikowano te tereny do oznaczeń informacyjnych wymagających weryfikacji na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W Studium obszary szczególnego zagrożenia powodzią należą w znacznej części do terenów wyłączonych z zabudowy, na których obowiązują zakazy wynikające z przepisów odrębnych (ustawa Prawo Wodne). Gospodarka przestrzenna powinna być ograniczona do zachowania zieleni naturalnej lub wykorzystania tych terenów jako użytków zielonych, zadrzewień łęgowych z dopuszczeniem lokalizacji obiektów budowlanych związanych z ochroną przeciwpowodziową.

Tereny zalewowe należy pozostawić jako otwarte, które w przypadku podniesienia stanu wód będą stanowić bufor bezpieczeństwa dla gminy. Dla istniejących obiektów leżących na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu dotyczące wprowadzenia ewentualnych zakazów wykonywania robót i czynności, które mogłyby utrudniać ochronę przed zalaniem, jak i takich, które mogłyby spowodować zagrożenie dla jakości wód w przypadku wystąpienia powodzi.

Należy jednak pamiętać, że niewyznaczenie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią dla wszystkich rzek nie jest jednoznaczne z faktem, że tereny sąsiadujące z tymi rzekami nie są narażone na wystąpienie powodzi lub lokalnych podtopień.

Zakazy, nakazy oraz obowiązki wynikające z występowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią zostały określone w punkcie 2.2. Ustalenia funkcjonalno-przestrzenne dla poszczególnych terenów, w tym wyłączonych z zabudowy, oraz wskaźniki dotyczące użytkowania i zagospodarowania terenów.

Zwraca się również uwagę, że przedstawione na załącznikach graficznych (planszy uwarunkowań i planszy kierunków) zasięgi obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, w tym obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, ze względu na niedokładność wynikającą ze skali dokumentu jakim jest Studium, mają charakter orientacyjny. Szczegółowy zasięg tych obszarów powinien zostać określony na etapie sporządzania



miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, decyzji o warunkach zabudowy, decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego lub innych bardziej szczegółowych opracowań.
Na obszarze gminy Choszczno nie występują obszary osuwania się mas ziemnych.

11. OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY

W granicach gminy Choszczno, nie wyznacza się obiektów, ani obszarów, dla których należałoby w złożu kopaliny wyznaczyć filar ochronny.

W kierunkach Studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające z występowania udokumentowanych złóż kopalin, obszarów i terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych. W treści uwarunkowań w punkcie 2.1.3. *Zasoby naturalne, w tym występowanie udokumentowanych złóż kopalin, udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla oraz występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych*, zostały bardzo dokładnie opisane udokumentowane złoża położone na terenie gminy Choszczno oraz utworzone dla nich obszary i tereny górnicze związane z ich eksploatacją.

12. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I STREF OCHRONNYCH ORAZ OBOWIĄZUJĄCE NA NICH OGRANICZENIA PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ, ZGODNIE Z PRZEPISAMI USTAWY Z DNIA 7 MAJA 1999 R. O OCHRONIE TERENÓW BYŁYCH HITLEROWSKICH OBOZÓW ZAGŁADY (DZ. U. NR 41, POZ. 412 ORAZ Z 2002 R. NR 113, POZ. 113, POZ. 984 I NR 153, POZ. 1271).

Na terenie gminy Choszczno nie występują obszary pomników zagłady i stref ochronnych, dla których obowiązują ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

13. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENIA, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI

Przekształceniom funkcjonalno-przestrzennym będą podlegały obszary, dla których Studium przewiduje zmianę funkcji na zgodną z polityką przestrzenną gminy. W granicach stref zurbanizowanych poszczególnych wsi występują tereny, do tej pory rolne, niezainwestowane lub zagospodarowane tymczasowo.

Celem działań rehabilitacyjnych jest dostosowanie istniejących terenów zabudowy do współczesnych wymogów i potrzeb, poprawienie warunków życia oraz podniesienie atrakcyjności przestrzeni poprzez poprawę estetyki i standardu technicznego budynków i wykreowanie przestrzeni publicznych. Działania takie należy podjąć w wymagających tego zespołach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej jak i siedliskowej. Działania rehabilitacyjne są utożsamiane obecnie z rewitalizacją. Rewitalizacja, jako działanie skupione na ożywieniu zdegradowanych obszarów miasta i wsi, dodające tym obszarom nowych wartości, będzie podejmowana zgodnie z programami rewitalizacji, uchwalanymi przez Radę Miejską.

Na podstawie przepisów odrębnych wydawane są decyzje administracyjne dotyczące terenów wskazanych do rekultywacji. W Studium nie wskazano tych terenów, gdyż działania wynikające z postępowań administracyjnych nie zależą od kierunków polityki przestrzennej gminy. Rekultywacji będą wymagać wszystkie wyrobiska pozostałe po eksploatacji surowców naturalnych. Powinna ona być prowadzona zgodnie z ustalonymi wcześniej kierunkami rekultywacji, na podstawie decyzji administracyjnych. W przypadku braku takich ustaleń należy zwrócić szczególną uwagę na sposób przeprowadzania rekultywacji poeksploatacyjnych obszarów i terenów górniczych w kierunku rolniczym, leśnym lub wodnym, tak by nie wpływało to na pogorszenie walorów estetyczno-krajobrazowych gminy, a umożliwiała np. dalszy rozwój w kierunku turystyki i rekreacji. Przyczynić się może do tego odpowiednie ukształtowanie wyrobiska, jego spągu oraz skarp oraz wypełnienie wyrobiska wodą i przekształcenie zboczy w tereny leśne. Przy czym wprowadzając



roślinność, należy stosować gatunki rodzime, odtwarzające warunki biologiczne terenu oraz zabezpieczającą go przed erozją powierzchniową.

Remediacji należy poddawać glebę, ziemię lub wody gruntowe w przypadku jeśli wystąpiły zanieczyszczenia na danym terenie. Ma ona na celu usunięcie lub zmniejszenie ilości substancji powodujących ryzyko, ich kontrolowanie oraz ograniczenie rozprzestrzeniania się, tak aby teren zanieczyszczony przestał stwarzać zagrożenie dla zdrowia ludzi lub stanu środowiska, z uwzględnieniem obecnego i, o ile jest to możliwe, planowanego w przyszłości sposobu użytkowania terenu. Remediacja może polegać na samooczyszczaniu, jeżeli przynosi największe korzyści dla środowiska. W Studium nie wskazano terenów, które należałoby poddać remediacji.

14. OBSZARY ZDEGRADOWANE

Na terenie gminy Choszczno nie wyznacza się obszarów zdegradowanych.

15. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH

Na terenie gminy Choszczno zlokalizowane są tereny zamknięte będące własnością Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym PKP S.A. określone w załączniku do decyzji nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe (Dz. U. MI z 2020 r. Poz. 38) - patrz część uwarunkowania pkt. 1.2. *Tereny zamknięte*. Granice tych terenów przedstawiono na rysunku Studium. Wszystkie te tereny wskazano jako obszary rozwoju komunikacji kolejowej, co jest zgodne z art. 4. Ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.).

Wykaz działek uznanych za tereny zamknięte może ulec zmianom w wyniku decyzji właściwego Ministra. Przy opracowaniu planów miejscowych należy wziąć pod uwagę ewentualne zmiany w obowiązującym wykazie terenów zamkniętych, co nie spowoduje nieważności Studium w tym zakresie.

Studium nie wyznacza stref ochronnych od terenów zamkniętych ustalanych przez ministra właściwego do spraw transportu, ponieważ nie zgłoszono potrzeby ich uwzględnienia. W Studium zakłada się jednak możliwość wprowadzenia takich stref - bez zmiany Studium w tym zakresie, o ile przewidywane zagospodarowanie przestrzenne nie będzie kolidowało z zasadami przyjętymi w strefie.

Na obszarze gminy Choszczno znajdują się także tereny zamknięte wyznaczone zgodnie z art.2 ust. 9 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne - patrz część uwarunkowania pkt. 1.2. *Tereny zamknięte*. Ich granice przedstawiono na rysunku studium – na planszy uwarunkowań oraz kierunków.

Dla terenów zamkniętych MON znajdujących się w granicach gminy Choszczno, nie wyznacza się, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, kierunków zagospodarowania oraz nie określa się stref ochronnych.

16. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ URZĄDZENIA WYTWARZAJĄCE ENERGIĘ ODNAWIALNĄ ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 100 kW, A TAKŻE ICH STREF OCHRONNYCH ZWIĄZANYCH Z OGRANICZENIAMI W ZABUDOWIE ORAZ ZAGOSPODAROWANIU I UŻYTKOWANIU TERENU

Elektrownie wiatrowe

W granicach gminy Choszczno nie ma i nie wyznacza się terenów pod lokalizację elektrowni wiatrowych.

Na rysunku Studium zaznaczono strefę ochronną od istniejących elektrowni wiatrowych, zlokalizowanych poza obszarem gminy. Jest to strefa, w której w zakresie lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej obowiązują przepisy odrębne.



Biogazownie – urządzenia wytwarzające energię ze źródeł odnawialnych

Wyznacza się dla terenów P/U w przypadku lokalizacji instalacji biogazowych, w tym o mocy przekraczającej 100kW, strefę ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu ze względu na lokalizację biogazowni. Moc urządzeń należy tak dostosować, aby strefa ochronna mieściła się w granicach terenu P/U, na którym zlokalizowana jest biogazownia.

Energia geotermalna - urządzenia wytwarzające energię ze źródeł odnawialnych

Wyznacza się dla terenów P/U w przypadku lokalizacji instalacji geotermalnych, w tym o mocy przekraczającej 100 kW, strefę ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu ze względu na lokalizację instalacji geotermalnych. Moc urządzeń należy tak dostosować, aby strefa ochronna mieściła się w granicach terenu P/U, na którym zlokalizowana jest instalacja geotermalna.

Instalacje fotowoltaiczne

Na terenie gminy Choszczno dopuszcza się lokalizację terenów wytwarzania energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW - instalacje fotowoltaiczne w ramach terenów oznaczonych symbolami P/U i EF.

Lokalizacja i budowa instalacji fotowoltaicznej powinna być rozpatrywana jako całość techniczno-użytkowa wraz z instalacjami i urządzeniami, konieczna do zapewnienia bezpieczeństwa dla ludzi i mienia, użytkowania zgodnego z przeznaczeniem oraz z wymaganiami ochrony środowiska.

Z uwagi na ograniczenie możliwego negatywnego oddziaływania instalacji fotowoltaicznych na siedliska ludzkie w postaci: zmiany warunków oświetlenia terenu (zacienienie), zmiany warunków wodnych (nierównomierne pokrycie opadami powierzchni terenu), refleksy świetlne, określa się strefę ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu. Strefa ochronna nie może wykraczać poza granice terenu P/U lub EF, na którym zlokalizowane są instalacje fotowoltaiczne.

W granicach strefy ochronnej nie powinno się lokalizować nowych siedlisk, zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej. Teren strefy ochronnej powinien pozostać użytkowany rolniczo lub zagospodarowany niską roślinnością.

Elektrownie wodne

W granicach gminy Choszczno nie wyznacza się terenów pod lokalizację elektrowni wodnych.

17. OBSZARY, NA KTÓRYCH MOGĄ BYĆ USYTUOWANE OBIEKTY HANDLOWE O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 M²

Na terenie gminy Choszczno nie ma istniejących oraz nie wyznacza się nowych obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

18. INNE OBSZARY FUNKCJONALNE O ZNACZENIU LOKALNYM, W ZALEŻNOŚCI OD UWARUNKOWAŃ I POTRZEB ZAGOSPODAROWANIA WYSTĘPUJĄCYCH W GMINIE CHOSZCZNO

Na terenie gminy Choszczno nie występują obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym w rozumieniu ustawy *opizp*, które wymagałyby wskazania w Studium.



19. DOSTĘPNOŚĆ DLA OSÓB ZE SZCZEGÓLNYMI POTRZEBAMI

Zgodnie z art. 2 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w dniu 13 grudnia 2006 r. w Nowym Jorku, w celu poprawienia dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami, uwzględnieniu podlega uniwersalne projektowanie. Studium jako dokument strategiczny wyznacza kierunki zagospodarowania przestrzennego. Mając na celu chęć poprawienia dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami, na etapie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz ich realizacji, należy wziąć pod uwagę istotę koncepcji projektowania uniwersalnego, które powinno polegać m.in. na: elastyczności użycia, dostępności i czytelności informacji, niskim poziomie wysiłku fizycznego, odpowiednich wymiarach i przestrzeni, prostej i intuicyjnej obsłudze, tolerancji dla błędów.

20. UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM

Opracowanie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest niezbędnym ogniwem procesu planowania przestrzennego, który jest procesem ciągłym. Studium, jako etap poprzedzający plany miejscowe, wskazuje pełen zakres możliwości przedsięwzięć planistycznych oraz realizacji idei i zamierzeń rozwoju, lub ograniczeń czy ochrony, w bliskiej i dalszej perspektywie czasowej. Obecnie na terenie gminy obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Choszczno zatwierdzone uchwałą Nr XXXVI/305/2006 Rady Miejskiej w Choszcznie z dnia 28 marca 2006 r., z późniejszymi zmianami. Wprowadzenie zmian w Studium gminy Choszczno jest podyktowane koniecznością aktualizacji obowiązującego dokumentu.

W opracowanym dokumencie znalazły się informacje wynikające z rozpoznania aktualnej sytuacji gminy, istniejących uwarunkowań oraz problemów związanych z jej rozwojem. Analizie poddane zostały istniejące opracowania planistyczne, istniejące zagospodarowanie (inventaryzacja terenu), sporządzone i uchwalone plany miejscowe, wydane decyzje o pozwoleniu na budowę, warunkach zabudowy, ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz wnioski złożone przez zainteresowanych i instytucje. Ustalono zostały m.in: potencjał demograficzny, i gospodarczy gminy, sytuacja na rynku pracy, stan środowiska przyrodniczego i kulturowego, jakość krajobrazu, wyposażenie w infrastrukturę techniczną i transportową. Zebrane informacje stanowiły bazę do określenia aktualnych kierunków rozwoju.

Kolejną wytyczną w kreowaniu kierunków rozwoju gminy Choszczno był dokument pod nazwą „Strategia rozwoju Gminy Choszczno na lata 2008 - 2020”, gdzie opisano długookresowy plan działania, określający strategiczne cele rozwoju gminy i przyjmujący takie cele i kierunki działania, które są niezbędne dla realizacji przyjętych zamierzeń rozwojowych.

W świetle przeprowadzonej diagnozy stanu gminy, ustalono kontynuację dotychczasowej wiodącej funkcji gminy tj. mieszkalnictwa, z dbałością o ład przestrzenny i jakość przestrzeni publicznych oraz dążenie do uzyskania wyższych standardów zamieszkania, a także zapewnienia wysokiego poziomu usług dla jego mieszkańców z zachowaniem obecnego charakteru gminy oraz stymulowanie rozwoju przestrzennego, zgodnie z potrzebami gminy oraz aktywizacji gospodarczej wzdłuż głównych szlaków komunikacyjnych i przy skrzyżowaniach oraz wzdłuż linii kolejowej, gdzie jest możliwość zapewnienia obsługi komunikacyjnej dla terenów inwestycyjnych. Jako funkcje uzupełniające wprowadzono do projektu Studium m.in. usługi nieuciążliwe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, związane z użytecznością publiczną i celem publicznym, a także inne tereny zabudowy produkcyjnej i magazynowej.

Ze względu na położenie fragmentu gminy w granicach obszarów chronionych tj. Obszaru Chronionego Krajobrazu „D” Choszczno – Drawno, Obszaru Chronionego Krajobrazu „F” Bierzwnik, Obszaru Natura 2000 „Lasy Puszczy nad Drawą”, Obszaru Natura 2000 „Dolina Iny koło Recza”, Użytku ekologicznego „Niebieski



korytarz ekologiczny koryta rzeki Iny i jej dopływów – VI”, Korytarza ekologicznego „Dolina Drawy”, korytarza ekologicznego „Pojezierze Ińskie” oraz pomników przyrody, w zapisach Studium wprowadzono ustalenia mające na celu chronić potencjał środowiska naturalnego.

Aktualizacja dokumentu Studium dotyczy w szczególności:

- zmian w kierunkach przeznaczenia terenów wynikających z dotychczasowego zagospodarowania (wydane decyzje o warunkach zabudowy, pozwolenia itd.);
- zmian w kierunkach wynikających ze zmieniającej się sytuacji społeczno-gospodarczej w mieście i gminie Choszczno, procesów przekształceń demograficznych oraz inwestycyjnych;
- zmian jakościowych związanych z kierunkami przekształceń funkcjonalno – przestrzennych terenów już zainwestowanych;
- zmian w parametrach zabudowy i zagospodarowania terenów, uwzględniając ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych m.in. w zakresie obszarów mających szczególne walory przyrodnicze, ochrony zabytków i stanowisk archeologicznych;
- uwzględnienia zmian wynikających z przepisów odrębnych (m. in. ochrona zabytków);
- uwzględnienia zdiagnozowanych innych uwarunkowań i rozwiązań przestrzennych, w tym utrzymanie ochrony obszarów o największych wartościach przyrodniczo – krajobrazowych i dużym potencjale biologicznym, chronione na mocy Ustawy z dn. 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. 2021 poz. 1098);
- uwzględnienia zadań wynikających m.in. ze Strategii Rozwoju Gminy Choszczno (2008-2020) oraz Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Zachodniopomorskiego z uwagi na konieczność wprowadzenia spójności ustaleń Studium z dokumentami planistycznymi wyższego rzędu.

Przeprowadzona wielostronna analiza uwarunkowań rozwoju gminy, uwzględniająca możliwości i predyspozycje, a zarazem ograniczenia, pozwoliła na określenie kierunków rozwoju optymalnych z punktu widzenia szeroko pojętych interesów gminy.

Przyjęty układ funkcjonalno-przestrzenny ustalający wzajemne powiązania podstawowych funkcji – mieszkalnictwa, usług, produkcji i zieleni, zapewnia uporządkowane kształtowanie przestrzeni gminy. Projektując układ funkcjonalno-przestrzenny pod uwagę wzięto sieć komunikacyjną, która w silny sposób stymuluje rozwój miasta i gminy Choszczno – drogi wojewódzkie, linia kolejowa.

Przyjęte kierunki określają politykę przestrzenną gminy, uwzględniając zasady określone w koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju oraz planu zagospodarowania przestrzennego województwa zachodniopomorskiego.

Kierunki rozwoju gminy określone w Studium stanowią wytyczne koordynacyjne dla prowadzenia dalszych prac, w szczególności sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Zmiana Studium dla dwóch obszarów w mieście Choszczno, tj. w rejonie ul. Gorzowskiej i Fabrycznej (pow. ok. 2,8 ha), oraz w rejonie ul. Promenada i Sportowej (pow. ok. 1 ha) ma na celu umożliwienie planowanych zamierzeń inwestycyjnych z zakresu zabudowy wielorodzinnej i usług, które nie byłyby możliwe do realizacji bez dokonania niniejszej zmiany Studium. Przeprowadzona analiza uwarunkowań przedmiotowych terenów oraz ich okolicy pozwoliła na określenie kierunków rozwoju optymalnych z punktu widzenia szeroko pojętych interesów gminy. Przyjęte kierunki określają politykę przestrzenną gminy, uwzględniając zasady określone w koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju oraz planu zagospodarowania przestrzennego województwa zachodniopomorskiego.

Kierunki rozwoju gminy określone w Studium stanowią wytyczne koordynacyjne dla prowadzenia dalszych prac, w szczególności sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.



Zmiana Studium dla jednego obszaru w obrębie Koplin (pow. ok. 19,36 ha) ma na celu umożliwienie planowanego zamierzenia inwestycyjnego polegającego na realizacji terenu cmentarza, które nie byłyby możliwe do realizacji bez dokonania niniejszej zmiany Studium. Przeprowadzona analiza uwarunkowań przedmiotowych terenów oraz ich okolicy pozwoliła na określenie kierunków rozwoju optymalnych z punktu widzenia szeroko pojętych interesów gminy. Przyjęte kierunki określają politykę przestrzenną gminy, uwzględniając zasady określone w koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju oraz planu zagospodarowania przestrzennego województwa zachodniopomorskiego.

Kierunki rozwoju gminy określone w Studium stanowią będą wytyczne koordynacyjne dla prowadzenia dalszych prac, w szczególności sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

ZAŁĄCZNIK A - WYKAZ OBIEKTÓW ZABYTKOWYCH NIERUCHOMYCH**ZABYTKI UJĘTE W GMINNEJ I WOJEWÓDZKIEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW ORAZ OBIEKTÓW WPISANYCH DO REJESTRU ZABYTKÓW**

Lp.	Miejscowość	Obiekt	Adres	Informacja o wpisie do rejestru
1.	Chełpa	budynek mieszkalno-gospodarczy w zespole folwarcznym	Chełpa 8	-
2.	Chełpa	czworak w zespole folwarcznym	Chełpa 11	-
3.	Chełpa	spichlerz, ob. Budynek mieszkalno-gospodarczy w zespole folwarcznym	Chełpa 12	-
4.	Chełpa	cmentarz ewangelicki w zespole kościoła p.w. MB Częstochowskiej	Chełpa	nr 548 z dnia 09.03.2010 r.
5.	Chełpa	kościół fil. p.w. MB Częstochowskiej	Chełpa	nr 548 z dnia 09.03.2010 r.
6.	Chełpa	ogrodzenie z bramą w zespole p.w. MB Częstochowskiej	Chełpa	nr 548 z dnia 09.03.2010 r.
7.	Chełpa	park dworski	Chełpa	-
8.	Chełpa	świątelnia	Chełpa	-
9.	Choszczno	cmentarz komunalny	ul. Wolności	-
10.	Choszczno	kaplica na cmentarzu komunalnym	ul. Wolności	-
11.	Choszczno	dom	ul. Boh. Warszawy 18	-
12.	Choszczno	elewator zbożowy	ul. Boh. Warszawy 14a	-
13.	Choszczno	dom	ul. Chrobrego 7	-
14.	Choszczno	dom	ul. Chrobrego 9	-
15.	Choszczno	dom	ul. Chrobrego 11	-
16.	Choszczno	dom	ul. Kochanowskiego 1	-
17.	Choszczno	dom	ul. Kochanowskiego 17	-
18.	Choszczno	dom (oficyna)	ul. Kolejowa 6a	-
19.	Choszczno	dom	ul. Kolejowa 5	-

Lp.	Miejscowość	Obiekt	Adres	Informacja o wpisie do rejestru
20.	Choszczno	przedszkole, ob. dom	ul. Kolejowa 6	-
21.	Choszczno	dom	ul. Kopernika 7	-
22.	Choszczno	dom	ul. Kopernika 10	-
23.	Choszczno	dom	ul. Kopernika 18-20	-
24.	Choszczno	dom	ul. Mickiewicza 11	-
25.	Choszczno	dom	ul. Mickiewicza 13	-
26.	Choszczno	dom	ul. Mickiewicza 20	-
27.	Choszczno	dom	ul. Mickiewicza 21	-
28.	Choszczno	dom	ul. Mickiewicza 23	-
29.	Choszczno	dom, ob. Wydział Geodezji Starostwa Powiatowego	ul. Niedziałkowskiego 14	-
30.	Choszczno	wieża ciśnień	ul. Niedziałkowskiego 2a	-
31.	Choszczno	dom	ul. Roosevelta 1	-
32.	Choszczno	dom	ul. Roosevelta 8	-
33.	Choszczno	dom	ul. Jagiełły 11	-
34.	Choszczno	dom	ul. Jagiełły 16	-
35.	Choszczno	dom	ul. Jagiełły 38	-
36.	Choszczno	młyn	ul. Jagiełły 1	-
37.	Choszczno	dom	ul. Wolności 18	-
38.	Choszczno	dom	ul. Wolności 19	-
39.	Choszczno	dom	ul. Wolności 25	-
40.	Choszczno	dom	ul. Wolności 27	-
41.	Choszczno	dom	ul. Wolności 40	-
42.	Choszczno	dom	ul. Wysoka 2	-

Lp.	Miejscowość	Obiekt	Adres	Informacja o wpisie do rejestru
43.	Choszczno	dom	ul. Wysoka 3	-
44.	Choszczno	dom	ul. Wysoka 4	-
45.	Choszczno	dom	ul. Wysoka 10	-
46.	Choszczno	dom	ul. Wyzwolenia 1-3	-
47.	Choszczno	dom	ul. Wyzwolenia 4	-
48.	Choszczno	dom	ul. Wyzwolenia 9	-
49.	Choszczno	dom	ul. Wyzwolenia 10	-
50.	Choszczno	budynek kolejowy - sekcja łączności w zespole dworca kolejowego	ul. Kolejowa 4	-
51.	Choszczno	dom w zespole dworca kolejowego	ul. Kolejowa 2	-
52.	Choszczno	dworzec kolejowy w zespole dworca kolejowego	ul. Kolejowa	-
53.	Choszczno	magazyn ekspedycji kolejowej w zespole dworca kolejowego	ul. Kolejowa	-
54.	Choszczno	nastawnia kolejowa w zespole dworca kolejowego	ul. Kolejowa	-
55.	Choszczno	relikty wieży ciśnień w zespole dworca kolejowego	ul. Kolejowa	-
56.	Choszczno	wieża ciśnień w zespole dworca kolejowego	ul. Kolejowa	-
57.	Choszczno	cmentarz przykościelny w zespole kościoła p.w. Narodzenia NMP	pl. Jana Pawła II	nr 614 z dnia 27.04.1979 r.
58.	Choszczno	kościół par. p.w. Narodzenia NMP	pl. Jana Pawła II	nr 614 z dnia 27.04.1979 r.
59.	Choszczno	pralnia w zespole szpitalnym	ul. Niedziałkowskiego	nr 18 z dnia 22.12.1999 r.
60.	Choszczno	przychodnia, ob. oddział rehabilitacji w zespole szpitalnym	ul. Niedziałkowskiego 6	nr 18 z dnia 22.12.1999 r.
61.	Choszczno	szpital w zespole szpitalnym	ul. Niedziałkowskiego 4c	nr 18 z dnia 22.12.1999 r.
62.	Choszczno	urząd skarbowy, ob. oddział rehabilitacji w zespole szpitalnym	ul. Niedziałkowskiego 10	nr 18 z dnia 22.12.1999 r.
63.	Choszczno	willa, ob. oddział rehabilitacji w zespole szpitalnym	ul. Niedziałkowskiego 12	nr 645 z dnia 31.03.1998 r.
64.	Choszczno	willa, ob. przychodnia w zespole szpitalnym	ul. Niedziałkowskiego 8	nr 18 z dnia 22.12.1999 r.

Lp.	Miejscowość	Obiekt	Adres	Informacja o wpisie do rejestru
65.	Choszczno	baszta przedbramia bramy kamiennej	ul. Wolności 13	nr 245 z dnia 27.04.1979 r.
66.	Choszczno	budynek mieszkalno-administrac. gazowni, ob. dom	ul. 23 lutego 1	-
67.	Choszczno	budynek wodociągów miejskich	ul. Dąbrowszczaków 42	-
68.	Choszczno	cmentarz wojenny żołnierzy armii radzieckiej	ul. Jagiełły	-
69.	Choszczno	cmentarz żydowski	Park Miejska Góra	-
70.	Choszczno	dom	ul. Kościuszki 31	-
71.	Choszczno	dom	ul. Nadbrzeżna 4	-
72.	Choszczno	dom	ul. Staszica 1-3	-
73.	Choszczno	dom	ul. Zielna 8-10	-
74.	Choszczno	dom z ogrodem	ul. Fabryczna 7	-
75.	Choszczno	mury miejskie	Choszczno	nr 245 z dnia 27.04.1979 r.
76.	Choszczno	park miejski im. Moniuszki	ul. Boh. Warszawy	-
77.	Choszczno	Starostwo Powiatowe	ul. Nadbrzeżna 2	-
78.	Choszczno	szkoła	ul. Obrońców Westerplatte 1	-
79.	Choszczno	teren starego miasta	Choszczno	nr 48 z dnia 30.07.1955 r.
80.	Gleżno	bramka w murze z cmentarzem przykościelnym	Gleżno	-
81.	Gleżno	budynek folwarczny - inwentarsko-magazynowy (obora, stajnia, magazyn zbożowy)	Gleżno	-
82.	Gleżno	cmentarz ewangelicki	Gleżno	-
83.	Gleżno	czworak	Gleżno 19 a-b	-
84.	Gleżno	dom	Gleżno 28	-
85.	Gleżno	park pałacowy	Gleżno	nr 283 z dnia 22.10.1979 r.
86.	Gleżno	remiza strażacka	Gleżno	-

Lp.	Miejscowość	Obiekt	Adres	Informacja o wpisie do rejestru
87.	Golcza	dwór w zespole dworskim	Golcza 5	-
88.	Golcza	park w zespole dworskim	Golcza	-
89.	Kołki	budynek inwentarski w zagrodzie	Kołki 51	-
90.	Kołki	dom w zagrodzie	Kołki 51	-
91.	Kołki	budynek inwentarsko-magazynowy (magazyn zbożowy, stajnia, stelmacharnia) w zespole folwarcznym	Kołki	-
92.	Kołki	cmentarz ewangelicki, ob. komunalny	Kołki	-
93.	Kołki	cmentarz ewangelicki	Kołki	-
94.	Kołki	dom	Kołki 5	-
95.	Kołki	dom	Kołki 18	-
96.	Kołki	dom	Kołki 30	-
97.	Kołki	gospoda, ob. dom	Kołki 7	-
98.	Kołki	kościół fil. p.w. św. Teresy od Dzieciątka Jezus	Kołki	-
99.	Kołki	leśniczówka	Kołki 36	-
100.	Kołki	obora w zespole folwarcznym	Kołki	-
101.	Kołki	park pałacowy	Kołki	-
102.	Kołki	remiza strażacka	Kołki	-
103.	Kołki	szkoła, ob. dom	Kołki 25	-
104.	Koplin	dwór	Koplin 4 a-b	-
105.	Korytowo	budynek inwentarsko-magazynowy w zespole dworsko-folwarcznym	Korytowo	-
106.	Korytowo	budynek magazynowy w zespole dworsko-folwarcznym	Korytowo	-
107.	Korytowo	dom rządcy w zespole dworsko-folwarcznym	ul. Parkowa 56	-
108.	Korytowo	dwór w zespole dworsko-folwarcznym	ul. Parkowa 55	-

Lp.	Miejscowość	Obiekt	Adres	Informacja o wpisie do rejestru
109.	Korytowo	gołębnik w zespole dworsko-folwarcznym	ul. Parkowa	-
110.	Korytowo	gorzelnia w zespole dworsko-folwarcznym	ul. Parkowa	-
111.	Korytowo	park w zespole dworsko-folwarcznym	ul. Parkowa	-
112.	Korytowo	stajnia - powozownia w zespole dworsko-folwarcznym	ul. Parkowa	-
113.	Korytowo	cmentarz przykościelny w zespole kościoła p.w. św. Stanisława Kostki	ul. Kościelna	-
114.	Korytowo	kościół par. p.w. św. Stanisława Kostki	ul. Kościelna	-
115.	Korytowo	plebania w zespole kościoła p.w. św. Stanisława Kostki	ul. Kościelna 4	-
116.	Korytowo	budynek inwentarski w zespole młyna wodnego	ul. Myśliwska 9A	-
117.	Korytowo	dom w zespole młyna wodnego	ul. Myśliwska 9A	-
118.	Korytowo	młyn, ob. dom w zespole młyna wodnego	ul. Myśliwska 9B	-
119.	Korytowo	cmentarz ewangelicki	Korytowo	-
120.	Korytowo	cmentarz rodowy (grobowiec z kaplicą - ruina)	Korytowo	-
121.	Korytowo	dom	ul. Joannitów 6	-
122.	Korytowo	dom	ul. Kościelna 5	-
123.	Korytowo	dom	ul. Szkolna 8	-
124.	Korytowo	dom	ul. Środkowa 4	-
125.	Korytowo	dom	ul. Wedłów 7	-
126.	Korytowo	stodoła w zagrodzie	ul. Środkowa 7	-
127.	Krzowiec	dom w zespole stacji kolejowej	Krzowiec 15	-
128.	Krzowiec	dom w zespole stacji kolejowej	Krzowiec 17	-
129.	Krzowiec	stacja kolejowa, ob. dom w zespole stacji kolejowej	Krzowiec	-
130.	Pakość	cmentarz w zespole dworskim	Pakość	-

Lp.	Miejscowość	Obiekt	Adres	Informacja o wpisie do rejestru
131.	Pakość	dwór w zespole dworskim	Pakość 5	-
132.	Pakość	park w zespole dworskim	Pakość	-
133.	Piasecznik	czworak w zespole folwarcznym	Piasecznik 18	-
134.	Piasecznik	czworak w zespole folwarcznym	Piasecznik 24	-
135.	Piasecznik	czworak w zespole folwarcznym	Piasecznik 25	-
136.	Piasecznik	czworak w zespole folwarcznym	Piasecznik 30/1, 30/2	-
137.	Piasecznik	czworak w zespole folwarcznym	Piasecznik 31-32	-
138.	Piasecznik	czworak w zespole folwarcznym	Piasecznik 33-34	-
139.	Piasecznik	dom rządcy w zespole folwarcznym	Piasecznik 17	-
140.	Piasecznik	cmentarz przykościelny w zespole kościoła p.w. św. Andrzeja Boboli	Piasecznik	nr 599 z dnia 20.04.1998 r.
141.	Piasecznik	kościół par. p.w. św. Andrzeja Boboli	Piasecznik	nr 599 z dnia 20.04.1998 r.
142.	Piasecznik	Plebania w zespole kościoła p.w. św. Andrzeja Boboli	Piasecznik 50	-
143.	Piasecznik	budynek inwentarski w zagrodzie	Piasecznik 7	-
144.	Piasecznik	budynek inwentarsko-magazynowy w zagrodzie	Piasecznik 6	-
145.	Piasecznik	cmentarz ewangelicki, ob. komunalny	Piasecznik	-
146.	Piasecznik	dom	Piasecznik 15	-
147.	Piasecznik	dom	Piasecznik 48	-
148.	Piasecznik	dom	Piasecznik 53	-
149.	Piasecznik	dom	Piasecznik 57	-
150.	Piasecznik	dom	Piasecznik 60	-
151.	Piasecznik	dom	Piasecznik 63	-
152.	Piasecznik	dom	Piasecznik 67	-

Lp.	Miejscowość	Obiekt	Adres	Informacja o wpisie do rejestru
153.	Piasiecznik	dom	Piasiecznik 70	-
154.	Piasiecznik	dom	Piasiecznik 89/90	-
155.	Piasiecznik	dom	Piasiecznik 93	-
156.	Piasiecznik	park dworski	Piasiecznik	-
157.	Piasiecznik	szkoła, ob. dom	Piasiecznik 83	-
158.	Płoki	park dworski	Płoki	-
159.	Radaczewo	kuźnia w zespole folwarcznym	Radaczewo	-
160.	Radaczewo	magazyn w zespole folwarcznym	Radaczewo	-
161.	Radaczewo	stodoła w zespole folwarcznym	Radaczewo	-
162.	Radaczewo	cmentarz ewangelicki	Radaczewo	-
163.	Radaczewo	dom	Radaczewo 22	-
164.	Radaczewo	dom	Radaczewo 28	-
165.	Radaczewo	park pałacowy	Radaczewo	nr 605 z dnia 22.10.1979 r.
166.	Radaczewo	ruina kościoła z cmentarzem przykościelnym	Radaczewo	nr 621 z dnia 23.04.1991 r.
167.	Radlice	budynek wielofunkcyjny (chlewnia, stajnia, wozownia) w zespole dworsko-folwarcznym	Radlice 12	-
168.	Radlice	park w zespole dworsko-folwarcznym	Radlice	-
169.	Radlice	remiza, ob. magazyn w zespole dworsko-folwarcznym	Radlice	-
170.	Radlice	cmentarz ewangelicki	Radlice	-
171.	Raduń	bramka w murze w zespole kościoła p.w. MB Szkaplerznej	Raduń	nr 659 z dnia 13.07.2010 r.
172.	Raduń	cmentarz przykościelny z murem w zespole kościoła p.w. MB Szkaplerznej	Raduń	nr 659 z dnia 13.07.2010 r.
173.	Raduń	kościół par. p.w. MB Szkaplerznej	Raduń	nr 300 z dnia 05.07.1958 r.
174.	Raduń	cmentarz ewangelicki	Raduń	-

Lp.	Miejscowość	Obiekt	Adres	Informacja o wpisie do rejestru
175.	Raduń	dom	Raduń 13	-
176.	Raduń	dom	Raduń 22	-
177.	Raduń	dom	Raduń 26	-
178.	Raduń	dom	Raduń 51	-
179.	Raduń	gospoda ze świetlicą, ob. dom, świetlica	Raduń 21	-
180.	Raduń	kuźnia - warsztat w zagrodzie	Raduń 23	-
181.	Raduń	stodoła w zagrodzie	Raduń 8	-
182.	Raduń	szkoła, ob. dom	Raduń 24	-
183.	Roztocze	park w zespole dworskim	Roztocze	-
184.	Roztocze	stajnia - wozownia, ob. budynek mieszkalno-gospodarczy w zespole dworskim	Roztocze 4	-
185.	Rzecko	budynek inwentarski w zagrodzie	ul. Kościuszki 10	-
186.	Rzecko	budynek mieszkalno-inwentarsko-stodolny	ul. Kościuszki 18	-
187.	Rzecko	budynek stodołno-inwentarski w zagrodzie	ul. Kościuszki 1	-
188.	Rzecko	dom w zagrodzie	ul. Kościuszki 1	-
189.	Rzecko	dom	ul. Kościuszki 6	-
190.	Rzecko	dom	ul. Kościuszki 9	-
191.	Rzecko	dom w zagrodzie	ul. Kościuszki 10	-
192.	Rzecko	dwór (sołtysi), ob. dom	ul. Kościuszki 5	-
193.	Rzecko	młyn wodny z częścią mieszkalną	ul. Kościuszki 13	-
194.	Rzecko	stodoła w zagrodzie	ul. Kościuszki 10	-
195.	Rzecko	szkoła, ob. dom	ul. Kościuszki 20	-
196.	Rzecko	cmentarz przykościelny w zespole kościoła p.w. św. Antoniego Padewskiego	Rzecko	nr 318 z dnia 18.07.2007 r.

Lp.	Miejscowość	Obiekt	Adres	Informacja o wpisie do rejestru
197.	Rzecko	kościół fil. p.w. św. Antoniego Padewskiego	Rzecko	nr 318 z dnia 18.07.2007 r.
198.	Rzecko	pomnik poległych w czasie I wojny światowej w zespole kościoła p.w. św. Antoniego Padewskiego	Rzecko	nr 318 z dnia 18.07.2007 r.
199.	Rzecko	budynek inwentarski z przejazdem bramnym	ul. Wolności 3	-
200.	Rzecko	cmentarz ewangelicki, ob. komunalny	Rzecko	-
201.	Rzecko	dom	ul. Wolności 17	-
202.	Rzecko	dom z budynkiem bramnym	ul. Wolności 11	-
203.	Rzeczeki	cmentarz ewangelicki	Rzeczeki	-
204.	Rzeczeki	dwór (rządcówka) w zespole dworskim	Rzeczeki 3	-
205.	Rzeczeki	park w zespole dworskim	Rzeczeki	-
206.	Sławęcín	cmentarz przykościelny w zespole kościoła p.w. MB	Sławęcín	-
207.	Sławęcín	kościół fil. p.w. MB Ostrobramskiej	Sławęcín	nr 615 z dnia 05.12.1963 r.
208.	Sławęcín	budynek mieszkalno-inwentarski	Sławęcín 44	-
209.	Sławęcín	cmentarz ewangelicki, ob. komunalny	Sławęcín	-
210.	Sławęcín	dom	Sławęcín 43	-
211.	Sławęcín	park pałacowy z cmentarzem rodzowym	Sławęcín	-
212.	Sławęcín	pozostałości bramy folwarcznej	Sławęcín	-
213.	Sławęcín	remiza strażacka	Sławęcín 14	-
214.	Smoleń	budynek inwentarsko-magazynowy w zespole folwarcznym	Smoleń	-
215.	Smoleń	dwojak w zespole folwarcznym	Smoleń 5	-
216.	Smoleń	cmentarz rodowy	Smoleń	-
217.	Stary Klukom	cmentarz przykościelny w zespole p.w. Wniebowstąpienia Pańskiego	Stary Klukom	-

Lp.	Miejscowość	Obiekt	Adres	Informacja o wpisie do rejestru
218.	Sary Klukom	kościół fil. p.w. Wniebowstąpienia Pańskiego	Sary Klukom	nr 308 z dnia 15.07.1958 r.
219.	Sary Klukom	cmentarz ewangelicki	Sary Klukom	-
220.	Sary Klukom	cmentarz rodowy	Sary Klukom	-
221.	Sary Klukom	dom	Sary Klukom 23	-
222.	Sary Klukom	dom	Sary Klukom 60	-
223.	Sary Klukom	dom pracowników kolei	Sary Klukom 59	-
224.	Sary Klukom	park dworski	Sary Klukom	nr 280 z dnia 20.10.1979 r.
225.	Sary Klukom	przystanek kolejowy	Sary Klukom	-
226.	Stawin	dwór w zespole dworskim	Stawin 1	-
227.	Stawin	park w zespole dworskim	Stawin	-
228.	Stradzewo	dom pracowników folwarcznych w zespole dworsko-folwarcznym	Stradzewo 5	-
229.	Stradzewo	dwór w zespole dworsko-folwarcznym	Stradzewo	-
230.	Stradzewo	gołębnik w zespole dworsko-folwarcznym	Stradzewo	-
231.	Stradzewo	obora w zespole dworsko-folwarcznym	Stradzewo	-
232.	Stradzewo	park w zespole dworsko-folwarcznym	Stradzewo	-
233.	Stradzewo	stodoła ze stolarnią w zespole dworsko-folwarcznym	Stradzewo	-
234.	Stradzewo	stodoła-magazyn w zespole dworsko-folwarcznym	Stradzewo	-
235.	Stradzewo	cmentarz ewangelicki	Stradzewo	-
236.	Stradzewo	kościół fil. p.w. MB Częstochowskiej	Stradzewo	-
237.	Sulino	budynek inwentarsko-magazynowy z częścią mieszkalną	Sulino 12	-
238.	Sulino	dom	Sulino 7	-
239.	Suliszewo	budynek inwentarski	ul. Zielona 4	-

Lp.	Miejscowość	Obiekt	Adres	Informacja o wpisie do rejestru
240.	Suliszewo	dom	ul. Zielona 4	-
241.	Suliszewo	stodoła	ul. Zielona 4	-
242.	Suliszewo	budynek inwentarski	ul. Zielona 26	-
243.	Suliszewo	budynek inwentarski 2	ul. Zielona 26	-
244.	Suliszewo	dom	ul. Zielona 26	-
245.	Suliszewo	budynek inwentarski	ul. Zielona 33	-
246.	Suliszewo	dom	ul. Zielona 33	-
247.	Suliszewo	dom	ul. Zielona 2	-
248.	Suliszewo	dom	ul. Zielona 22	-
249.	Suliszewo	dom	ul. Zielona 30	-
250.	Suliszewo	budynek mieszkalno-inwentarski	ul. Zwycięstwa 32	-
251.	Suliszewo	budynek mieszkalno-inwentarski	ul. Zwycięstwa 40	-
252.	Suliszewo	dom	ul. Zwycięstwa 3	-
253.	Suliszewo	dom	ul. Zwycięstwa 10	-
254.	Suliszewo	dom	ul. Zwycięstwa 16	-
255.	Suliszewo	dom	ul. Zwycięstwa 17	-
256.	Suliszewo	dom	ul. Zwycięstwa 42	-
257.	Suliszewo	dom	ul. Zwycięstwa 57	-
258.	Suliszewo	dom	ul. Zwycięstwa 58	-
259.	Suliszewo	rzeźnia, ob.. Budynek gospodarczy	ul. Zwycięstwa 38	-
260.	Suliszewo	kościół parafialny	ul. Zwycięstwa	-
261.	Suliszewo	cmentarz przykościelny	ul. Zwycięstwa	-
262.	Suliszewo	szkoła	ul. Zwycięstwa 26	-

Lp.	Miejscowość	Obiekt	Adres	Informacja o wpisie do rejestru
263.	Wardyn	dwór (ruina) w zespole dworsko-folwarcznym	Wardyn	nr 297 z dn. 13.12.1979 r.
264.	Wardyn	gorzelnia w zespole dworsko-folwarcznym	Wardyn	-
265.	Wardyn	oficyna w zespole dworsko-folwarcznym	Wardyn	-
266.	Wardyn	park w zespole dworsko-folwarcznym	Wardyn	nr 281 z dn. 22.10.1979 r.
267.	Wardyn	budynek gospodarczy nr 65 w zespole stacji kolejowej	Wardyn 65	-
268.	Wardyn	budynek gospodarczy nr 67 w zespole stacji kolejowej	Wardyn 67	-
269.	Wardyn	dom nr 65 w zespole stacji kolejowej	Wardyn 65	-
270.	Wardyn	dom nr 67 w zespole stacji kolejowej	Wardyn 67	-
271.	Wardyn	stacja kolejowa, ob. Budynek mieszk-gosp. nr 69 w zespole stacji kolejowej	Wardyn 69	-
272.	Wardyn	cmentarz ewangelicki	Wardyn	-
273.	Wardyn	cmentarz ewangelicki 2	Wardyn	-
274.	Wardyn	dom nr 14	Wardyn 14	-
275.	Wardyn	dom nr 31	Wardyn 31	-
276.	Wardyn	dom nr 32	Wardyn 32	-
277.	Wardyn	szkoła ob. Dom nr 49	Wardyn 49	-
278.	Wysokie	park dworski	Wysokie	-
279.	Zamęcin	budynek inwentarsko-magazynowy nr 39	Zamęcin 39	-
280.	Zamęcin	gospoda, ob. dom nr 39	Zamęcin 39	-
281.	Zamęcin	budynek inwentarski nr 49	Zamęcin 49	-
282.	Zamęcin	dom nr 49	Zamęcin 49	-
283.	Zamęcin	budynek inwentarski nr 63	Zamęcin 63	-
284.	Zamęcin	dom nr 63	Zamęcin 63	-

Lp.	Miejscowość	Obiekt	Adres	Informacja o wpisie do rejestru
285.	Zamęcin	budynek inwentarsko-magazynowy nr 68	Zamęcin 68	-
286.	Zamęcin	dom nr 68	Zamęcin 68	-
287.	Zamęcin	stodoła nr 68	Zamęcin 68	-
288.	Zamęcin	kościół parafialny w zespole kościoła	Zamęcin	nr 330 z dn. 31.12.1990
289.	Zamęcin	cmentarz przykościelny w zespole kościoła	Zamęcin	nr 330 z dn. 31.12.1990
290.	Zamęcin	ogrodzenie w zespole kościoła	Zamęcin	nr 330 z dn. 31.12.1990
291.	Zamęcin	pomnik poległych w zespole kościoła	Zamęcin	nr 330 z dn. 31.12.1990
292.	Zamęcin	budynek mieszkalno-inwentarski nr 64	Zamęcin 64	-
293.	Zamęcin	cmentarz ewangelicki ob. Komunalny	Zamęcin	-
294.	Zamęcin	dom nr 5	Zamęcin 5	-
295.	Zamęcin	dom nr 6	Zamęcin 6	-
296.	Zamęcin	dom nr 31	Zamęcin 31	-
297.	Zamęcin	dom nr 48	Zamęcin 48	-
298.	Zamęcin	dom nr 57	Zamęcin 57	-
299.	Zamęcin	dom nr 60	Zamęcin 60	-
300.	Zamęcin	dom nr 77	Zamęcin 77	-
301.	Zamęcin	dom nr 78	Zamęcin 78	-
302.	Zamęcin	dom nr 88	Zamęcin 88	-
303.	Zamęcin	gołębnik w zagrodzie nr 34	Zamęcin 34	-
304.	Zamęcin	młyn z domem mieszkalnym nr 71	Zamęcin 71	-
305.	Zamęcin	pastorówka ob. Dom nr 58	Zamęcin 58	-
306.	Zamęcin	rządcówka ob. Dom nr 4	Zamęcin 4	-
307.	Zamęcin	szkoła ob. Dom nr 36	Zamęcin 36	-

Lp.	Miejscowość	Obiekt	Adres	Informacja o wpisie do rejestru
308.	Zwierzyn	cmentarz ewangelicki	Zwierzyn	-
309.	Zwierzyn	dom nr 10	Zwierzyn 10	-
310.	Zwierzyn	dom nr 29	Zwierzyn 29	-
311.	Zwierzyn	stodoła folwarczna	Zwierzyn	-

ZABYTKI ARCHEOLOGICZNE – STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE

Lp.	Miejscowość	Nazwa	Adres / Nr stanowiska
1.	Baczyn	cmentarzysko, ślad osadniczy	AZP 36-14/19 st. 1
2.	Baczyn	ślad osadniczy	AZP 36-14/20 st. 1a
3.	Baczyn	osada	AZP 36-14/21 st. 2
4.	Baczyn	ślad osadniczy	AZP 36-14/111 st. 3
5.	Baczyn	ślad osadniczy	AZP 36-14/112 st. 4
6.	Baczyn	osada, punkt osadniczy	AZP 36-14/113 st. 5
7.	Baczyn	ślad osadniczy	AZP 36-14/114 st. 6
8.	Bonin	ślad osadniczy	AZP 36-13/160 st. 1
9.	Chełpa	osada, ślad osadniczy	AZP 35-14/7 st. 1
10.	Chełpa	ślad osadniczy	AZP 35-14/9 st. 2
11.	Chełpa	punkt osadniczy	AZP 35-14/10 st. 3
12.	Chełpa	punkt osadniczy, ślad osadniczy	AZP 35-14/11 st. 4
13.	Chełpa	ślad osadniczy	AZP 35-14/12 st. 5
14.	Chełpa	ślad osadniczy	AZP 35-14/13 st. 6
15.	Chełpa	punkt osadniczy	AZP 35-14/14 st. 7

Lp.	Miejscowość	Nazwa	Adres / Nr stanowiska
16.	Chełpa	śląd osadniczy, punkt osadniczy	AZP 35-14/15 st. 8
17.	Chełpa	śląd osadniczy	AZP 35-14/16 st. 9
18.	Chełpa	śląd osadniczy	AZP 35-14/17 st. 10
19.	Chełpa	punkt osadniczy	AZP 35-14/18 st. 11
20.	Chełpa	osada	AZP 35-14/24 st. 12
21.	Chełpa	punkt osadniczy	AZP 35-14/25 st. 13
22.	Chełpa	śląd osadniczy	AZP 35-14/26 st. 14
23.	Choszczno	osada	AZP 36-14/1 st. 2
24.	Choszczno	śląd osadniczy	AZP 36-14/10 st. 17
25.	Choszczno	śląd osadniczy, punkt osadniczy	AZP 36-14/11 st. 18
26.	Choszczno	śląd osadniczy	AZP 36-14/12 st. 19
27.	Choszczno	śląd osadniczy	AZP 36-14/13 st. 20
28.	Choszczno	śląd osadniczy	AZP 36-14/14 st. 21
29.	Choszczno	śląd osadniczy	AZP 36-14/15 st. 22
30.	Choszczno	punkt osadniczy	AZP 36-14/16 st. 23
31.	Choszczno	śląd osadniczy	AZP 36-14/17 st. 24
32.	Choszczno	śląd osadniczy	AZP 36-14/18 st. 25
33.	Choszczno	śląd osadniczy	AZP 36-13/35 st. 33
34.	Choszczno	punkt osadniczy	AZP 35-13/25 st. 37
35.	Choszczno	cmentarzysko	AZP 36-13/5 st. 9
36.	Choszczno	śląd osadniczy	AZP 36-13/23 st. 34
37.	Choszczno	śląd osadniczy	AZP 36-13/53 st. 36
38.	Choszczno	śląd osadniczy	AZP 36-13/2 st. 6

Lp.	Miejscowość	Nazwa	Adres / Nr stanowiska
39.	Choszczno	śląd osadniczy, grodzisko	AZP 36-13/3 st. 7
40.	Choszczno	osada	AZP 36-13/6 st. 10
41.	Choszczno	wodociąg	AZP 36-13/4 st. 8
42.	Choszczno	punkt osadniczy, ślad osadniczy	AZP 36-13/20 st. 28
43.	Choszczno	śląd osadniczy	AZP 36-13/21 st. 29
44.	Choszczno	śląd osadniczy	AZP 36-13/22 st. 30
45.	Choszczno	śląd osadniczy	AZP 36-13/26 st. 31
46.	Choszczno	skarb	AZP 36-13/7 st. 26
47.	Choszczno	śląd osadniczy	AZP 36-13/19 st. 27
48.	Choszczno	śląd osadniczy	AZP 36-13/52 st. 35
49.	Choszczno	śląd osadniczy	AZP 36-13/32 st. 32
50.	Choszczno	punkt osadniczy	AZP 35-14/51 st. 58
51.	Choszczno	śląd osadniczy	AZP 35-14/32 st. 42
52.	Choszczno	śląd osadniczy	AZP 35-14/33 st. 43
53.	Choszczno	śląd osadniczy	AZP 35-14/34 st. 44
54.	Choszczno	śląd osadniczy, punkt osadniczy	AZP 35-14/35 st. 45
55.	Choszczno	śląd osadniczy, punkt osadniczy	AZP 35-14/36 st. 46
56.	Choszczno	śląd osadniczy	AZP 35-14/37 st. 47
57.	Choszczno	śląd osadniczy	AZP 35-14/38 st. 48
58.	Choszczno	śląd osadniczy	AZP 35-14/39 st. 49
59.	Choszczno	śląd osadniczy	AZP 35-14/40 st. 50
60.	Choszczno	śląd osadniczy	AZP 35-14/41 st. 51
61.	Choszczno	śląd osadniczy	AZP 35-14/42 st. 52

Lp.	Miejscowość	Nazwa	Adres / Nr stanowiska
62.	Choszczno	śląd osadniczy	AZP 35-14/44 st. 53
63.	Choszczno	śląd osadniczy	AZP 35-14/46 st. 56
64.	Choszczno	śląd osadniczy	AZP 35-14/47 st. 55
65.	Choszczno	śląd osadniczy	AZP 35-14/48 st. 56
66.	Choszczno	punkt osadniczy	AZP 35-14/49 st. 57
67.	Choszczno	śląd osadniczy, osada	AZP 35-13/26 st. 39
68.	Choszczno	osada	AZP 35-13/27 st. 40
69.	Choszczno	śląd osadniczy, punkt osadniczy	AZP 35-13/28 st. 41
70.	Gleżno	śląd osadniczy, cmentarzysko, osada	AZP 36-13/10 st. 3
71.	Gleżno	śląd osadniczy	AZP 36-13/72 st. 9
72.	Gleżno	śląd osadniczy	AZP 36-13/73 st. 10
73.	Gleżno	śląd osadniczy, punkt osadniczy	AZP 36-13/77 st. 13
74.	Gleżno	śląd osadniczy	AZP 36-13/82 st. 18
75.	Gleżno	cmentarzysko	AZP 36-13/9 st. 2
76.	Gleżno	cmentarzysko	AZP 36-13/8 st. 1
77.	Gleżno	śląd osadniczy	AZP 36-13/80 st. 16
78.	Gleżno	śląd osadniczy	AZP 36-13/71 st. 8
79.	Gleżno	śląd osadniczy	AZP 36-13/75 st. 11
80.	Gleżno	punkt osadniczy	AZP 36-13/76 st. 12
81.	Gleżno	śląd osadniczy	AZP 36-13/78 st. 14
82.	Gleżno	śląd osadniczy	AZP 36-13/79 st. 15
83.	Gleżno	śląd osadniczy	AZP 36-13/83 st. 19
84.	Gleżno	cmentarzysko	AZP 36-13/1 st. 3

Lp.	Miejscowość	Nazwa	Adres / Nr stanowiska
85.	Gleżno	śląd osadniczy, osada	AZP 37-13/1 st. 1

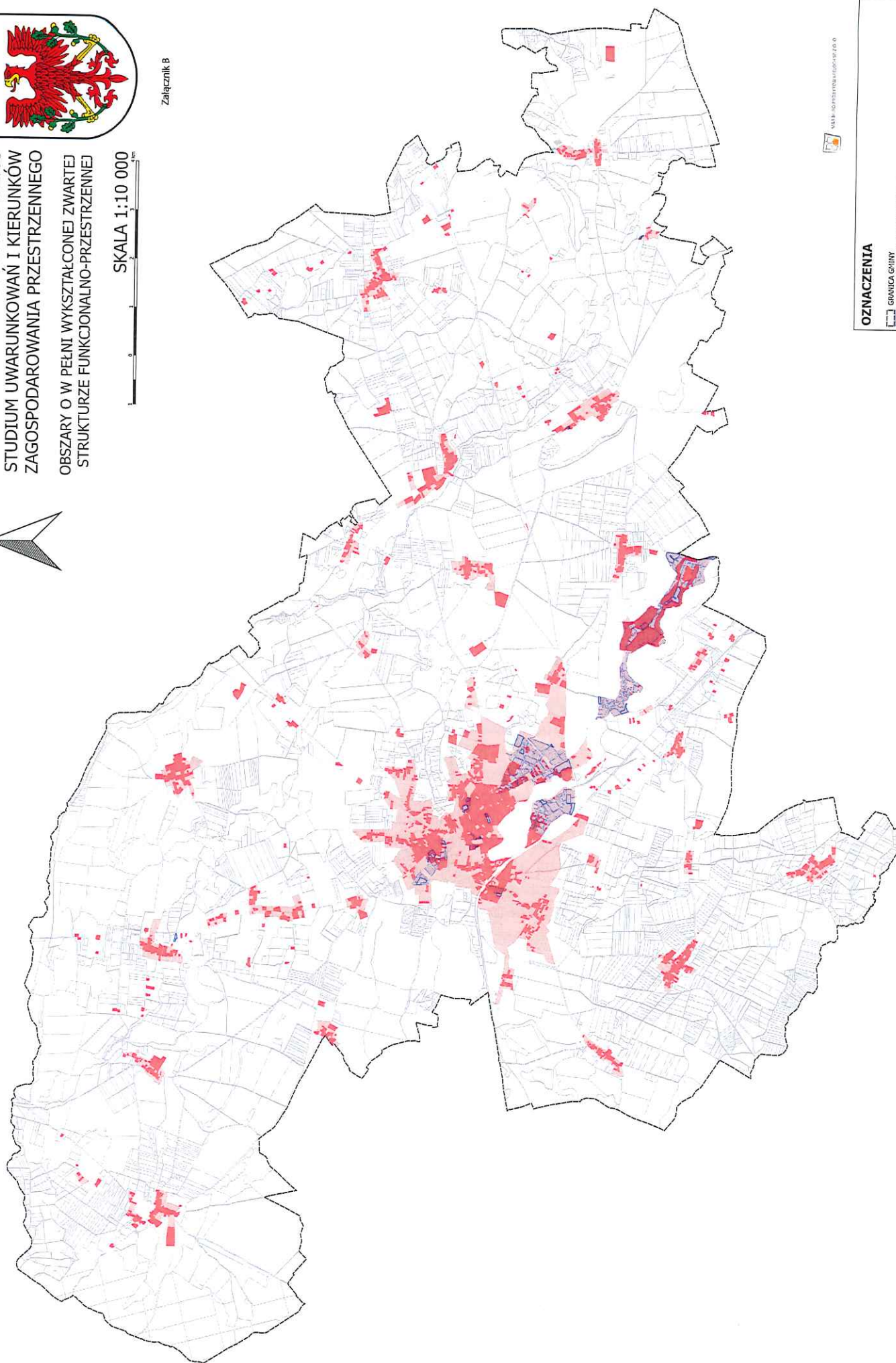


GMINA CHOSZCZNO
STUDYUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
OBSZARY O W PEŁNI WYKSZTAŁCONEJ ZWARTEJ
STRUKTURZE FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ



Załącznik B

SKALA 1:10 000



OZNACZENIA

- GRANICA GMINY
- OBWODOWE PLANY MIEJSKIE - FUNKCJE UWZGLĘDNIŁE W BILANSIE
- STREFA O W PEŁNI WYKSZTAŁCONEJ ZWARTEJ
- OBZAR O PEŁNI WYKSZTAŁCONEJ ZWARTEJ STRUKTURZE FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ



BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ

Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę opracowano w oparciu o art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 poz. 741 ze zm.). Nakaz jego wykonania został nałożony z dniem wejścia w życie ustawy o rewitalizacji (Dz. U. z 2021 poz. 485) tj. 18 listopada 2015 r. Szczegółowy zakres i zasady sporządzania bilansu określa ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę w gminie kolejno przedstawia zapotrzebowanie na nową zabudowę na podstawie analiz ekonomicznych, środowiskowych, społecznych, prognoz demograficznych oraz możliwości finansowych gminy itd., a także szacuje chłonność tych terenów, w tym obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz pozostałych obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę. Następnie porównuje maksymalne w skali gminy Choszczno zapotrzebowanie na nową zabudowę z wynikiem szacunkowej chłonności terenów położonych w gminie w zwartej strukturze oraz w obszarach przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę. Wynik analizy inicjuje dalsze działania gminy na płaszczyźnie m.in. opracowania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i przesądza czy powinno się wyznaczać nowe tereny inwestycyjne w gminie, jeśli tak to dla jakich funkcji.

1. MAKSYMALNE W SKALI GMINY ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ (art.10 ust. 5 pkt 1)

Poniższe zapotrzebowanie na nową zabudowę zostało opracowane w oparciu o analizy ekonomiczne, środowiskowe, społeczne i prognozy demograficzne oraz możliwości finansowe gminy. Ich szacunek jest oparty o pewne przyjęte założenia opisane poniżej, inne dla każdego rodzaju przeznaczenia. Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę zostało opracowane z podziałem na funkcje zabudowy, a jej wartości zostały wyrażone w ilości powierzchni użytkowej zabudowy, co jest zgodne z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym art. 10 ust. 5 pkt 1.

W procesie określania wartości zapotrzebowania gminy na zabudowę o danej funkcji, przeanalizowano powierzchnię użytkową zabudowy dla poszczególnych funkcji (mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej). Przyjęty wzrost w tym okresie uznano za wyjściowy punkt do dalszego rozpatrywania zapotrzebowania. Ostateczna proponowana wartość uwzględnia, oprócz powyższych analiz lat poprzednich, przyjętą politykę funkcjonalno-przestrzenną gminy.

Prognozując zapotrzebowanie na nową zabudowę, wzięto pod uwagę perspektywę na kolejne 30 lat oraz niepewność procesów rozwojowych wyrażoną możliwością zwiększenia zapotrzebowania w stosunku do wyników analiz o 30% (zgodnie z art. 10 ust 7 uopizp).

W przeprowadzonym bilansie uwzględniono podstawowy podział na funkcje zabudowy, wyszczególniając równocześnie zapotrzebowania na funkcje charakterystyczne dla gminy Choszczno, dla której opracowywany jest bilans. W ten sposób uzyskano następujący podział na: zabudowę mieszkaniową, zabudowę mieszkaniowo-usługową, zabudowę usługową, zabudowę produkcyjną i aktywizacji gospodarczej.

1.1. Zabudowa mieszkaniowa

Gmina Choszczno, z siedzibą w Choszcznie, będącym także głównym ośrodkiem powiatu choszczeńskiego, należy do obszarów silnie zurbanizowanych. Gmina Choszczno charakteryzuje się dogodnym położeniem, głównie ze względu na dostępność komunikacyjną (cztery drogi wojewódzkie, linia kolejowa nr 351). Mimo, że w ostatnich latach odnotowano spadek liczby ludności, to na podstawie danych z Urzędu Gminy, stwierdzono umiarkowany ruch budowlany, przede wszystkim w zakresie budownictwa mieszkaniowego. Gmina Choszczno wyróżnia się wysokim wskaźnikiem gęstości zaludnienia (88 os./km²) w porównaniu do sąsiednich gmin, także miejsko-wiejskich, takich jak Suchań (32 os./km²) czy Pełczyce (39 os./km²). System osadniczy gminy składa się z 37 obrębów, w tym miasta Choszczno.

Siedziba władz samorządowych znajduje się w miejscowości Choszczno, który stanowi ośrodek obsługujący miasto i gminę. Na tle pozostałych miejscowości wyróżnia się przede wszystkim stopniem zurbanizowania, gęstością oraz formą zabudowy, a także gęstością zaludnienia, która wynosi 1592 os./km².

Pozostałe miejscowości mają znacznie mniejsze znaczenie w układzie osadniczym gminy.

Tabela nr 1. Wykaz obrębów znajdujących się w granicach gminy Choszczno, wraz z przynależącymi do nich miejscowościami

Lp.	obręb/sołectwo	miejscowości
1	Baczyn	Baczyn
2	Bonin	Bonin
3	Choszczno 1	Choszczno
4	Choszczno 2	
5	Choszczno 3	
6	Choszczno 4	
7	Chełpa	Chełpa
8	Gleżno	Gleżno
9	Golcza	Golcza
10	Gostyczyn	Gostyczyn
11	Kołki	Kołki
12	Koplin	Koplin
		Płoki
13	Korytowo	Korytowo
14	Krzowiec	Krzowiec
15	Nowe Żeńsko	Nowe Żeńsko
16	Oraczewice	Oraczewice
17	Pakość	Pakość
18	Piasiecznik	Piasiecznik
19	Radaczewo	Radaczewo
20	Radlice	Radlice
21	Raduń	Raduń
22	Roztocze	Roztocze
23	Rudniki	Rudniki
24	Rzecko	Rzecko
		Łaszewo
25	Rzeczki	Rzeczki
26	Sławęcín	Sławęcín

27	Smoleń	Smoleń
28	Stary Klukom	Stary Klukom
		Sulechówek
29	Stawin	Stawin
30	Stradzewo	Stradzewo
31	Sulino	Sulino
		Czernice
32	Suliszewo	Suliszewo
		Brzostno
33	Wardyń	Wardyń
34	Witoszyn	Witoszyn
35	Wysokie	Wysokie
36	Zamęcin	Zamęcin
37	Zwierzyn	Zwierzyn

Dane: opracowanie własne

Gminę Choszczno zamieszkuje 21 738 osób wg danych GUS na 2018 r., natomiast zameldowanych na pobyt stały jest 20 497 osób (dane z Urzędu Gminy Choszczno – stan na 10.2019 r.). Najwięcej ludności skupia miasto Choszczno, bo prawie 70% wszystkich mieszkańców gminy. Kolejne najbardziej liczne miejscowości pod względem liczby mieszkańców to Zamęcin (2,27% wszystkich mieszkańców gminy) i Korytowo (2,13% wszystkich mieszkańców gminy).

Tabela nr 2. Zmiana liczby ludności w gminie Choszczno w latach 1998 - 2018

lata	liczba ludności	wzrost/spadek w porównaniu do lat poprzednich
1998	22 659	-
1999	22 400	-259
2000	22 414	14
2001	22 370	-44
2002	22 422	52
2003	22 393	-29
2004	22 320	-73
2005	22 258	-62
2006	22 319	61
2007	22 241	-78
2008	22 258	17
2009	22 237	-21
2010	22 517	280
2011	22 406	-111
2012	22 402	-4
2013	22 340	-62
2014	22 265	-75
2015	22 096	-169
2016	21 949	-147
2017	21 824	-125
2018	21 738	-86

Dane: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Analizując strukturę liczby ludności ostatniego dwudziestolecia, czyli przełomu XX/XXI wieku odnotowuje się systematyczny spadek liczby ludności w gminie, za wyjątkiem lat 2006, 2008 i 2010, gdzie zaobserwowano większą liczbę ludności niż w roku poprzedzającym.

Przyrost mieszkańców jest mocno uzależniony od sytuacji gospodarczej kraju, a co za tym idzie, sytuacji ekonomicznej Polaków.

Analizując dane GUS od 1998 do 2018 r., odnotowuje się zauważalny odpływ mieszkańców z gminy Choszczno.

Tabela nr 3. Ludność gminy Choszczno wg miejscowości w latach 2000, 2010, 2015 i 2019 (stan na 10.2019 r.)

MIEJSCOWOŚĆ	stan ludności na rok				porównanie 2000-2019
	12.2000	12.2010	12.2015	10.2019	
Baczyn	32	28	30	23	-9
Baczyń	1	-	-	-	-1
Bonin	82	87	85	80	-2
Brzostno	5	2	1	-	-5
Chełpa	49	43	52	52	3
Choszczno	16392	15771	14878	14267	-2125
Czernice	5	7	6	6	1
Gleżno	131	125	128	132	1
Golcza	20	16	12	12	-8
Gostyczyn	19	18	19	17	-2
Kołki	362	370	341	317	-45
Koplin	111	108	213	276	165
Korytowo	489	483	477	437	-52
Krzowiec	141	125	109	94	-47
Łaszewo	28	34	32	31	3
Nowe Żeńsko	70	68	61	64	-6
Oraczewice	79	100	169	211	132
Pakość	38	46	62	76	38
Piasiecznik	457	439	398	384	-73
Płoki	5	2	2	2	-3
Radaczewo	293	290	280	257	-36
Radlice	47	52	51	45	-2
Raduń	293	264	248	228	-65
Roztocze	30	33	38	36	6
Rudniki	37	38	34	37	0
Rzecko	442	456	431	405	-37
Rzeczki	60	60	50	51	-9
Sławęcin	227	227	231	222	-5
Smoleń	320	299	291	270	-50
Stary Klukom	308	308	296	272	-36
Stawin	143	134	136	128	-15
Stradzewo	399	392	372	360	-39
Sulechówek	8	8	4	4	-4
Sulino	128	130	164	179	51
Suliszewo	405	391	366	348	-57
Sułowo	15	17	19	19	4
Wardyń	517	506	458	431	-86
Witoszyn	58	50	31	31	-27
Wysokie	11	7	6	12	1
Zamęcin	517	491	483	466	-51

	stan ludności na rok				porównanie 2000-2019
MIEJSCOWOŚĆ	12.2000	12.2010	12.2015	10.2019	
Zwierzyn	234	232	230	215	-19
Zwierzynek	1	-	-	-	-1
OGÓŁEM na pobyt stały	23009	22257	21294	20497	-2512

Dane: Opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z Urzędu Gminy Choszczno

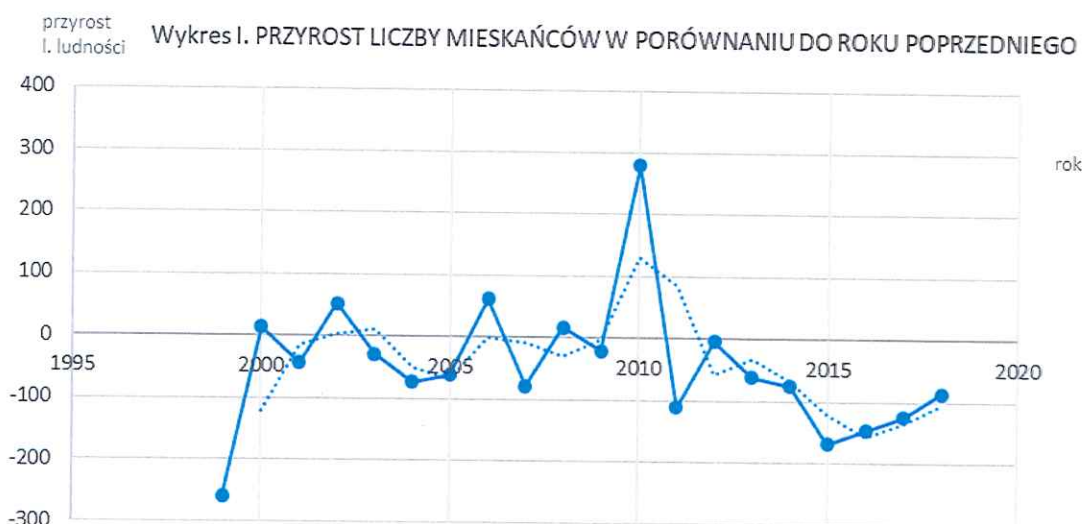


Tabela nr 4. Zmiana liczby ludności w poszczególnych obszarach gminy Choszczno w latach 2000 – 2019

miejscowość	2007	2017	wzrost/spadek %
Baczyn	32	23	-28,13%
Baczyń	1	-	-100,00%
Bonin	82	80	-2,44%
Brzostno	5	-	-100,00%
Chełpa	49	52	6,12%
Choszczno	16392	14267	-12,96%
Czernice	5	6	20,00%
Gleżno	131	132	0,76%
Golcza	20	12	-40,00%
Gostyczyn	19	17	-10,53%
Kołki	362	317	-12,43%
Koplin	111	276	148,65%
Korytowo	489	437	-10,63%
Krzowiec	141	94	-33,33%
Łaszewo	28	31	10,71%
Nowe Żeńsko	70	64	-8,57%
Oraczewice	79	211	167,09%
Pakość	38	76	100,00%

miejsowość	2007	2017	wzrost/spadek %
Piasecznik	457	384	-15,97%
Płoki	5	2	-60,00%
Radaczewo	293	257	-12,29%
Radlice	47	45	-4,26%
Raduń	293	228	-22,18%
Roztocze	30	36	20,00%
Rudniki	37	37	0,00%
Rzecko	442	405	-8,37%
Rzeczki	60	51	-15,00%
Sławęcin	227	222	-2,20%
Smoleń	320	270	-15,63%
Stary Klukom	308	272	-11,69%
Stawin	143	128	-10,49%
Stradzewo	399	360	-9,77%
Sulechówek	8	4	-50,00%
Sulino	128	179	39,84%
Suliszewo	405	348	-14,07%
Sułowo	15	19	26,67%
Wardyn	517	431	-16,63%
Witoszyn	58	31	-46,55%
Wysokie	11	12	9,09%
Zamęcin	517	466	-9,86%
Zwierzyn	234	215	-8,12%
Zwierzynek	1	-	-100,00%

Dane: Opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z Urzędu Gminy Choszczno.

Analizując ludność gminy Choszczno wg miejscowości w latach 2000-2019 r. można odnotować, że migracje ludności są bardzo różne, choć w przeważającej mierze liczba mieszkańców w prawie wszystkich obrębach się zmniejsza. Jednakże najwięcej ludności, bo ponad dwukrotnie przybyło w miejscowości Koplin – położonej przy granicy miasta.

Tabela nr 5. Ludność gminy Choszczno wg wieku i płci w 2018 r.

grupa wiekowa	ogółem	mężczyźni	kobiety	% ogółem
0-9 lat	2038	1056	982	9,38%
10-19 lat	2111	1079	1032	9,71%
20-29 lat	2869	1477	1392	13,20%
30-44 lat	5114	2639	2475	23,53%
45-69 lat	7453	3523	3930	34,28%
70 lat i więcej	2153	833	1320	9,90%
Razem	21 738	10 607	11 131	100,00%

Dane: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Tabela nr 6. Ludność gminy Choszczno wg grup ekonomicznych w 2018 r.

wyszczególnienie	ogółem	% ogółem
W wieku przedprodukcyjnym (17 lat i mniej)	3771	17,35%
W wieku produkcyjnym	13 346	61,39%
W wieku poprodukcyjnym	4621	21,26%
Razem	21 738	100,00%

Dane: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Analizując strukturę ludności gminy Choszczno wg wieku, widoczna jest obecnie dominacja osób w wieku produkcyjnym. Ponad 23% osób zameldowanych na pobyt stały w gminie Choszczno to osoby w wieku 30 – 44 lata, a 34% to osoby w wieku 45-69 lata, osoby powyżej 70 roku życia stanowią prawie 10% populacji gminy Choszczno.

Analizując strukturę gminy Choszczno wg grup ekonomicznych obserwujemy, iż ponad 60% udziału w strukturze ma ludność w wieku produkcyjnym, co oznacza, że w najbliższych latach wzrośnie liczba ludności w wieku poprodukcyjnym zamieszkujących teren gminy Choszczno.

Dodatkowo badając przyrost powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w gminie Choszczno, w latach 2014-2019 można zauważyć, że co roku powstają nowe. Poniższa tabela nr 7 odzwierciedla opisane tendencje:

Tabela nr 7.

lata	budynki mieszkalne – powierzchnia użytkowa m2	wzrost w porównaniu do roku ubiegłego	szacunkowa liczba nowych budynków (150m2)
2014	512 914,94	-	-
2015	522 972,19	10 057,25	67
2016	546 664,97	23 692,78	157
2017	555 438,97	8 774,00	58
2018	563 822,61	8383,64	55
2019	572 015,85	8193,24	54

Dane: Opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z Urzędu Gminy Choszczno.

W ostatnich latach widać rosnące zainteresowanie ludzi mieszkaniem w domu wolnostojącym jednorodzinny. Warunki i jakość zamieszkania mieszkańców gminy stale się poprawiają, wzrasta liczba izb w mieszkaniach, powierzchnia użytkowa mieszkań, a także przeciętna powierzchnia jednego mieszkania.

Zauważano również coroczny wzrost ilości nowych budynków mieszkalnych na terenie gminy, co świadczy, iż nowe tereny inwestycyjne są co roku uruchamiane.

Nie można również pominąć potencjału gminy Choszczno jakim jest położenie w terenie cennym przyrodniczo, jednocześnie przy dobrej dostępności komunikacyjnej: drogowej i kolejowej. Niewątpliwie są to atuty gminy, które przy odpowiednim nakładzie na infrastrukturę drogową i techniczną, mogą przyczynić się zarówno do odwrótu tendencji spadkowej liczby mieszkańców ostatnich kilku lat jak i powstawania większej ilości budynków mieszkalnych czy letniskowych. Tym samym atrakcyjność oraz konkurencyjność gminy Choszczno jako miejsca do zamieszkania ma szansę wzrosnąć. Gmina Choszczno posiada aktualną „Strategię Rozwoju Gminy Choszczno na lata 2008-2020”, w której szczegółowo zostały rozpoznane problemy dotyczące gminy. W strategii tej, wyznaczono konkretne zadania, których realizacja ma wpłynąć na rozwój całej społeczności oraz podniesienie poziomu i poprawę jakości życia mieszkańców. Realizacja zamierzonych zadań i rzetelna ich ocena, może znacznie wpłynąć na rozwój gminy. Poprawa jakości życia mieszkańców, obniżenie bezrobocia, rozwój usług i wiele innych czynników napędzających lokalną gospodarkę z pewnością wpłyną na atrakcyjność gminy, tym samym mogą zahamować odpływ ludności z gminy Choszczno. Od ostatnich czterech lat zauważalna jest tendencja spadkowa w odpływie ludności z gminy – w 2015

r. liczba ludności zmniejszyła się prawie o 170 osób, natomiast w 2018 r. już tylko o 86 osób, czyli prawie dwa razy mniej. Przypuszczalnie można przyjąć, że za kolejne cztery lata liczba ludności przestanie się zmniejszać, a następnie odnotuje się przyróżw ludności. Sprzyjać temu może prowadzona polityka państwa oraz gminy.

Biorąc pod uwagę wszystkie możliwe czynniki, na potrzeby przeprowadzanej symulacji przyjęto, że w ciągu najbliższych kilku lat liczba ludności będzie spadać, jednak w latach kolejnych, zgodnie z polityką gminy, będzie sukcesywnie wzrastać. Na potrzeby przeprowadzanej symulacji przyjęto realny, stosunkowo niski wzrost liczby ludności, tj. dla najbliższych 10 lat łącznie ok. 10 mieszkańców, na następnie 20, 30 lat na poziomie 7 mieszkańców rocznie.

W związku z powyższym, przewidywana ilość mieszkańców

- za 10 lat, tj. w roku 2029 zwiększy się o 10,
- za 20 lat, tj. w roku 2039 zwiększy się o 80,
- za 30 lat, tj. w roku 2049 zwiększy się o 150.

Do wyrażenia maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w ilości powierzchni użytkowej zabudowy przyjęto, że statystycznie 3 osoby mieszkają w domu o średniej powierzchni użytkowej – 150m², co daje zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w wielkości:

- za 10 lat – 500 m²,
- za 20 lat – 4 500 m²,
- za 30 lat – 12 000 m².

Biorąc pod uwagę niepewność procesów rozwojowych wyrażającą się możliwością zwiększenia zapotrzebowania na nową zabudowę w stosunku do wyników analiz, liczba ta może wynosić za 30 lat 15 600 m² powierzchni użytkowej zabudowy mieszkaniowej.

1.2. Zabudowa usługowa

W gminie Choszczno istniejąca zabudowa usługowa stanowi uzupełnienie struktur mieszkalnych. Największe zagęszczenie usług bez wątplenia występuje w Choszcznie. Jako ośrodek gminny oraz powiatowy, staje naprzeciw oczekiwaniom dziesiątkom tysięcy osób, oferując usługi z zakresu administracji, oświaty, służby zdrowia, bezpieczeństwa itd. Tereny zabudowy usługowej znajdują się jednak nie tylko w obrębie Choszczna. Występują one, co prawda w nieco mniejszej skali, także w wielu innych miejscowościach. Są to przede wszystkim usługi związane z codziennym życiem mieszkańców, które w sposób naturalny odpowiadają na pojawiające się potrzeby ludzi. Liczba usług i ich różnorodność z każdym rokiem rośnie ze względu na rosnące potrzeby mieszkańców.

Tabela nr 8.

Lata	budynki służące działalności gospodarczej - powierzchnia użytkowa m2	zmiana w porównaniu do roku ubiegłego	szacunkowa liczba nowych budynków (150m2)
2014	120 480,39	-	-
2015	129 564,10	9083,71	61
2016	125 259,24	-4304,86	-29
2017	133 115,76	7856,52	52
2018	132 137,01	-978,75	-7
2019	132 332,58	195,57	1

Dane: Opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z Urzędu Gminy Choszczno.

Rozwój funkcji usługowej na przełomie ostatnich pięciu lat jest stosunkowo dynamiczny – następuje naprzemiennie spadek i wzrost powierzchni użytkowej budynków usługowych - średnio co roku

powstaje 2370,4m² nowej powierzchni użytkowej dla działalności gospodarczej (szacunkowo 15 budynków).

Na potrzeby bilansu (uwzględniając średni przyrost powierzchni użytkowej budynków przeznaczonych pod działalność gospodarczą w okresie ostatnich pięciu lat wynoszący ok. 2370 m²) przyjęto wskaźnik wzrostu powierzchni użytkowej funkcji usługowej na poziomie 100m²/rok w pierwszej dekadzie, 80m²/rok w drugiej dekadzie i w latach kolejnych 60m²/rok. Takie wartości odzwierciedlają stopniowe nasycenie rynku funkcją usługową

W związku z powyższym będzie wynosić:

- za 10 lat – 1 000 m²,
- za 20 lat – 1 800 m²,
- za 30 lat – 2 400 m².

Biorąc pod uwagę niepewność procesów rozwojowych wyrażającą się możliwością zwiększenia zapotrzebowania na nową zabudowę w stosunku do wyników analiz, liczba ta może wynosić za 30 lat 3 120 m² powierzchni użytkowej zabudowy usługowej.

Usługi są niezwykle ważną gałęzią gospodarki, wpływającą na tworzenie nowych miejsc pracy, a tym samym na szeroko rozumiany rozwój. Poprawiając komfort życia mieszkańców, szczególnie na obszarach wiejskich należy zadbać o ich łatwy dostęp do podstawowych usług. Dodatkowo planowany jest rozkwit przedsiębiorczości oraz wzrost zapotrzebowania na tereny pod inwestycje na terenach wiejskich, dających szanse na nowe miejsca pracy w gminie. Największym zapotrzebowaniem na tereny usługowe, odznaczają się miejscowości: Choszczno, Korytowo oraz Zamęcin.

Należy podkreślić, że gmina stawia na rozwój usług w gminie, aby stworzyć nowe możliwości dla mieszkańców (nowy rynek pracy). Wyrażone w m² powierzchni użytkowej zabudowy wartości obejmują nie tylko usługi lokalne, ale również te ponadlokalne gwarantujące miejsca pracy mieszkańcom takie jak: biurowce, handel, inna działalność usługowa o znaczeniu ponadlokalnym itd. Tworzenie usługowych terenów pozytywnie wpływa na budżet gminy w wyniku wzrostu wpływu z podatków. Zważywszy na sukcesywny wzrost terenów zabudowy usługowej, obszar gminy Choszczno zdaje się być atrakcyjny dla inwestorów. Ze względu na powyższe oraz rosnące zapotrzebowanie na tego typu tereny, wskazanym jest uruchomienie kolejnych powierzchni usługowych.

1.3. Zabudowa przemysłowa

Na terenie gminy Choszczno, głównie w granicach miasta, znajdują się również produkcyjne tereny inwestycyjne, np. Zakłady Odlewnicze „BUMAR” Sp. z o. o. Ponadto, występują zakłady przetwórstwa rolno-spożywczego, z uwagi na dominujące w gminie rolnictwo.

Istniejący w gminie przemysł występuje głównie w Choszcznie oraz incydentalnie w pozostałej części gminy. Gmina nie jest ukierunkowana na znaczną ekspansję terenów produkcyjnych, przede wszystkim z uwagi brak dostępu do arterii komunikacyjnych szczebla krajowego oraz cenne uwarunkowania przyrodnicze w jakich jest ulokowana, jednak zapotrzebowanie na tereny inwestycyjne może występować. Rozwój każdej gminy związany jest udoskonalaniem głównie sektora usługowego, z którym nierzadko ściśle związane są także tereny produkcyjne.

Mając na uwadze powyższe, przewiduje się zapotrzebowanie na zabudowę przemysłową, bazy, składy i magazyny. Na potrzeby bilansu (podobnie jak dla funkcji usługowej) przyjęto wskaźnik wzrostu powierzchni użytkowej funkcji produkcyjnej na poziomie 100m²/rok w pierwszej dekadzie, 80m²/rok w drugiej dekadzie i w latach kolejnych 60m²/rok. Takie wartości odzwierciedlają stopniowe nasycenie rynku funkcją produkcyjną. W związku z powyższym będzie wynosić:

- za 10 lat – 1 000 m²,
- za 20 lat – 1 800 m²,
- za 30 lat – 2 400 m².

Biorąc pod uwagę niepewność procesów rozwojowych wyrażającą się możliwością zwiększenia zapotrzebowania na nową zabudowę w stosunku do wyników analiz, liczba ta może wynosić za 30 lat 3 120 m² powierzchni użytkowej zabudowy produkcyjnej.

2. PRZEZNACZENIE I UŻYTKOWANIE GRUNTÓW (stan istniejący)

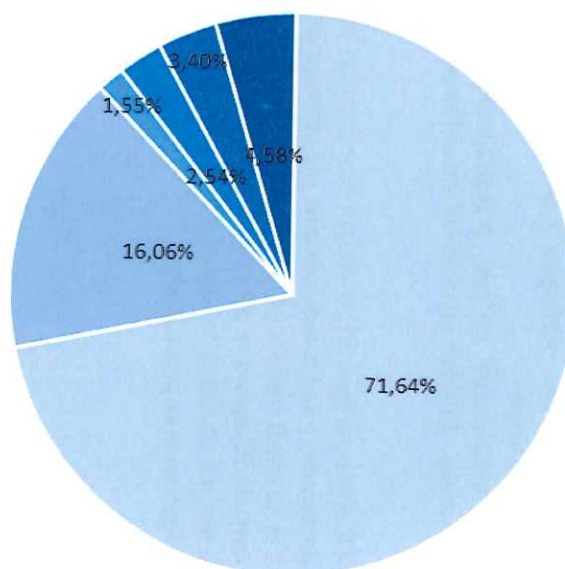
W oparciu o zestawienie gruntów gminy Choszczno, zgodne ze stanem na rok 2018 oraz inwentaryzację terenu, w poniższej tabeli przedstawiono bilans terenów według kategorii zagospodarowania.

Tabela nr 9. Bilans terenów wg rodzajów użytkowania (stan istniejący)

Tereny wg użytkowania	Powierzchnia w ha	Udział % w ogólnej powierzchni Gminy Choszczno
użytki rolne, w tym:	17646,00	71,64%
<i>grunty orne</i>	14612,00	59,32%
<i>sady</i>	67,00	0,27%
<i>łąki trwałe</i>	1722,00	6,99%
<i>pastwiska</i>	799,00	3,24%
las i grunty zadrzewione i zakrzewione	3955,00	16,06%
tereny zabudowane i zurbanizowane, w tym:	1219,00	4,95%
<i>tereny kolejowe i drogowe</i>	838,00	3,40%
wody	626,00	2,54%
nieużytki	1127,00	4,58%
grunty pozostałe	58,00	0,24%
RAZEM	24 631,00	100,00%

Dane: opracowanie własne na podstawie danych GUS.

Diagram I. BILANS TERENÓW WG RODZAJÓW UŻYTKOWANIA



- użytki rolne
- las i grunty zadrzewione i zakrzewione
- tereny zabudowane i zurbanizowane (z wyłączeniem terenów kolejowych i drogowych)
- wody
- tereny kolejowe i drogowe
- grunty pozostałe

3. SZACUNKOWA CHŁONNOŚĆ TERENÓW POŁOŻONYCH W GMINIE CHOSZCZNO W RAMACH OBSZARU O W PEŁNI WYKSZTAŁCONEJ ZWARTEJ STRUKTURZE FUNKcjONALNO-PRZESTRZENNEJ (art.10 ust.5 pkt 2)

Na załączniku graficznym do niniejszego opracowania, wyznaczono obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Analizie poddane zostały wszystkie miejscowości gminy Choszczno. Granice zwartego obszaru wyznaczone na potrzeby bilansu obejmują przede wszystkim swym zasięgiem tereny, na których możliwa jest kontynuacja rozpoczętego już rozwoju inwestycyjnego, przy wykorzystaniu istniejącej lub projektowanej infrastruktury technicznej i drogowej. Rozgraniczenie funkcji w obrębie wyznaczonej zwartej strefy funkcjonalno-przestrzennej wykonane zostało w sposób subiektywny, mając na względzie dotychczasowe kierunki rozwoju poszczególnych miejscowości.

W procesie delimitacji obszaru o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oprócz istniejącej zabudowy brano pod uwagę występujący ruch budowlany na tych terenach, tendencje rozwoju oraz zainteresowanie potencjalnych Inwestorów.

Jednocześnie wyznaczając nowe kierunki rozwoju gminy Choszczno, kontynuowano częściowo zamierzenia polityki przestrzennej wyznaczone w obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Choszczno. Taki zabieg pozwoli zniwelować liczne procesy odszkodowawcze z tytułu zmiany przeznaczenia terenów.

Przy obliczaniu chłonności terenów położonych w gminie Choszczno w ramach obszaru o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej wzięto pod uwagę tereny o silnych znamionach urbanizacji, ale które jeszcze nie zostały zagospodarowane, i na których obecnie nie obowiązują miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Chłonność terenów w ramach obszarów przeznaczonych w planach miejscowych przedstawiona jest w punkcie 4 niniejszego opracowania. Wyniki obliczeń chłonności terenów położonych w gminie Choszczno w ramach obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, z wyłączeniem terenów zagospodarowanych i objętych planami miejscowymi, obrazuje tabela nr 10, w której wyznaczono trzy grupy terenów przeznaczonych pod zabudowę; tereny przewidziane pod zabudowę mieszkaniową, usługową oraz produkcyjną. Analizie poddane zostały wszystkie miejscowości gminy Choszczno.

Tabela nr 10. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę (istniejąca struktura funkcjonalno-przestrzenna)

tereny	powierzchnia [ha]	udział % w ogólnej powierzchni gminy	procent powierzchni zabudowy	szacunkowa powierzchnia zabudowy [m ²]	przeważająca ilość kondygnacji	procent powierzchni użytkowej zabudowy / budynku w stosunku do powierzchni zabudowy	szacunkowa chłonność terenu wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy [m ²]
tereny w ramach istniejącej wykształconej zwartej struktury funkcjonalno - przestrzennej z możliwością lokalizowania nowej zabudowy z podziałem na funkcje zabudowy (art.10 ust.5 pkt 2 uopizp):							
tereny zabudowy mieszkaniowej (łącznie)	760,18	3,1%		763 650,00	1,5		801 832,50
tereny zabudowy mieszkaniowej - Baczyn	2,42	0,01%	10%	2 420,00	1,5	70%	2 541,00
tereny zabudowy mieszkaniowej - Bonin	5,60	0,02%	10%	5 600,00	1,5	70%	5 880,00
tereny zabudowy mieszkaniowej - Choszczno	255,12	1,04%	10%	255 120,00	1,5	70%	267 876,00
tereny zabudowy mieszkaniowej - Chlepa	6,53	0,03%	10%	6 530,00	1,5	70%	6 856,50
tereny zabudowy mieszkaniowej - Głęzno	7,66	0,03%	10%	7 660,00	1,5	70%	8 043,00
tereny zabudowy mieszkaniowej - Golcza	3,72	0,02%	10%	3 720,00	1,5	70%	3 906,00
tereny zabudowy mieszkaniowej - Gostyżyn	4,04	0,02%	10%	4 040,00	1,5	70%	4 242,00
tereny zabudowy mieszkaniowej - Kolki	8,39	0,03%	10%	8 390,00	1,5	70%	8 809,50
tereny zabudowy mieszkaniowej - Koplin	101,72	0,41%	10%	101 720,00	1,5	70%	106 806,00
tereny zabudowy mieszkaniowej - Korytowo	19,23	0,08%	10%	19 230,00	1,5	70%	20 191,50
tereny zabudowy mieszkaniowej - Krzywicz	3,47	0,01%	20%	6 940,00	1,5	70%	7 287,00
tereny zabudowy mieszkaniowej - Nowe Żerniko	2,79	0,01%	10%	2 790,00	1,5	70%	2 929,50
tereny zabudowy mieszkaniowej - Oraczewice	41,33	0,17%	10%	41 330,00	1,5	70%	43 396,50
tereny zabudowy mieszkaniowej - Pakość	28,60	0,12%	10%	28 600,00	1,5	70%	30 030,00
tereny zabudowy mieszkaniowej - Piasecznik	14,86	0,06%	10%	14 860,00	1,5	70%	15 603,00
tereny zabudowy mieszkaniowej - Radaczewo	9,55	0,04%	10%	9 550,00	1,5	70%	10 027,50
tereny zabudowy mieszkaniowej - Radlice	6,02	0,02%	10%	6 020,00	1,5	70%	6 321,00
tereny zabudowy mieszkaniowej - Raduń	12,91	0,05%	10%	12 910,00	1,5	70%	13 555,50
tereny zabudowy mieszkaniowej - Roztocze	16,65	0,07%	10%	16 650,00	1,5	70%	17 482,50
tereny zabudowy mieszkaniowej - Rudniki	17,90	0,07%	10%	17 900,00	1,5	70%	18 795,00
tereny zabudowy mieszkaniowej - Rzecko	12,00	0,05%	10%	12 000,00	1,5	70%	12 600,00
tereny zabudowy mieszkaniowej - Sławęcin	15,61	0,06%	10%	15 610,00	1,5	70%	16 390,50
tereny zabudowy mieszkaniowej - Smoleń	61,77	0,25%	10%	61 770,00	1,5	70%	64 858,50
tereny zabudowy mieszkaniowej - Stary Klukom	8,57	0,03%	10%	8 570,00	1,5	70%	8 998,50
tereny zabudowy mieszkaniowej - Stawin	8,33	0,03%	10%	8 330,00	1,5	70%	8 746,50
tereny zabudowy mieszkaniowej - Stradzewo	13,92	0,06%	10%	13 920,00	1,5	70%	14 616,00
tereny zabudowy mieszkaniowej - Sulino	18,98	0,08%	10%	18 980,00	1,5	70%	19 929,00
tereny zabudowy mieszkaniowej - Suliszewo	16,21	0,07%	10%	16 210,00	1,5	70%	17 020,50
tereny zabudowy mieszkaniowej - Wardyn	16,86	0,07%	10%	16 860,00	1,5	70%	17 703,00
tereny zabudowy mieszkaniowej - Żanęcin	10,19	0,04%	10%	10 190,00	1,5	70%	10 699,50
tereny zabudowy mieszkaniowej - Zwierzyn	9,23	0,04%	10%	9 230,00	1,5	70%	9 691,50

Uwaga: Wartość procent powierzchni zabudowy jest oszacowana i uśredniona.

tereny	powierzchnia [ha]	udział % w ogólnej powierzchni gminy	procent powierzchni zabudowy	szacunkowa powierzchnia zabudowy [m2]	przeważająca ilość kondygnacji	procent powierzchni użytkowej zabudowy / budynku w stosunku do powierzchni zabudowy	szacunkowa chłonność terenu wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy [m2]
tereny zabudowy usługowej (łącznie)	171,82	0,7%		171 820,00			120 274,00
tereny zabudowy usługowej - Bęczyn	0,27	0,00%	10%	270,00	1	70%	189,00
tereny zabudowy usługowej - Bonin	0,70	0,00%	10%	700,00	1	70%	490,00
tereny zabudowy usługowej - Choszczno	73,81	0,30%	10%	73 810,00	1	70%	51 667,00
tereny zabudowy usługowej - Chelpa	1,63	0,01%	10%	1 630,00	1	70%	1 141,00
tereny zabudowy usługowej - Gieźno	1,91	0,01%	10%	1 910,00	1	70%	1 337,00
tereny zabudowy usługowej - Gólcza	0,41	0,00%	10%	410,00	1	70%	287,00
tereny zabudowy usługowej - Gólcza	2,02	0,01%	10%	2 020,00	1	70%	1 414,00
tereny zabudowy usługowej - Koki	2,10	0,01%	10%	2 100,00	1	70%	1 470,00
tereny zabudowy usługowej - Koplín	11,30	0,05%	10%	11 300,00	1	70%	7 910,00
tereny zabudowy usługowej - Korytowo	5,38	0,02%	10%	5 380,00	1	70%	3 766,00
tereny zabudowy usługowej - Krzowiec	0,39	0,00%	10%	390,00	1	70%	273,00
tereny zabudowy usługowej - Nowe Żeńsko	0,31	0,00%	10%	310,00	1	70%	217,00
tereny zabudowy usługowej - Oraczewice	10,33	0,04%	10%	10 330,00	1	70%	7 231,00
tereny zabudowy usługowej - Pakość	7,15	0,03%	10%	7 150,00	1	70%	5 005,00
tereny zabudowy usługowej - Plaszcznik	3,71	0,02%	10%	3 710,00	1	70%	2 597,00
tereny zabudowy usługowej - Radaczewo	2,12	0,01%	10%	2 120,00	1	70%	1 484,00
tereny zabudowy usługowej - Radlice	1,50	0,01%	10%	1 500,00	1	70%	1 050,00
tereny zabudowy usługowej - Raduń	3,23	0,01%	10%	3 230,00	1	70%	2 261,00
tereny zabudowy usługowej - Roztocze	4,16	0,02%	10%	4 160,00	1	70%	2 912,00
tereny zabudowy usługowej - Rudniki	2,98	0,01%	10%	2 980,00	1	70%	2 086,00
tereny zabudowy usługowej - Rzecko	1,50	0,01%	10%	1 500,00	1	70%	1 050,00
tereny zabudowy usługowej - Sławęcin	3,90	0,02%	10%	3 900,00	1	70%	2 730,00
tereny zabudowy usługowej - Smoleń	7,72	0,03%	10%	7 720,00	1	70%	5 404,00
tereny zabudowy usługowej - Stary Klukom	1,27	0,01%	10%	1 270,00	1	70%	889,00
tereny zabudowy usługowej - Stawin	2,08	0,01%	10%	2 080,00	1	70%	1 456,00
tereny zabudowy usługowej - Stradzewo	3,48	0,01%	10%	3 480,00	1	70%	2 436,00
tereny zabudowy usługowej - Sullino	4,75	0,02%	10%	4 750,00	1	70%	3 325,00
tereny zabudowy usługowej - Suliszewo	2,03	0,01%	10%	2 030,00	1	70%	1 421,00
tereny zabudowy usługowej - Wardyn	4,82	0,02%	10%	4 820,00	1	70%	3 374,00
tereny zabudowy usługowej - Zamęcin	2,55	0,01%	10%	2 550,00	1	70%	1 785,00
tereny zabudowy usługowej - Zwierzyn	2,31	0,01%	10%	2 310,00	1	70%	1 617,00
tereny zabudowy produkcyjnej (łącznie)	75,17	0,3%		75 170,00			52 619,00
tereny zabudowy produkcyjnej - Bonin	0,70	0,00%	10%	700,00	1	70%	490,00
tereny zabudowy produkcyjnej - Choszczno	36,45	0,15%	10%	36 450,00	1	70%	25 515,00
tereny zabudowy produkcyjnej - Gostyczyn	14,14	0,06%	10%	14 140,00	1	70%	9 898,00
tereny zabudowy produkcyjnej - Rudniki	8,95	0,04%	10%	8 950,00	1	70%	6 265,00
tereny zabudowy produkcyjnej - Rzecko	1,50	0,01%	10%	1 500,00	1	70%	1 050,00
tereny zabudowy produkcyjnej - Smoleń	7,72	0,03%	10%	7 720,00	1	70%	5 404,00
tereny zabudowy produkcyjnej - Stary Klukom	1,27	0,01%	10%	1 270,00	1	70%	889,00
tereny zabudowy produkcyjnej - Suliszewo	2,03	0,01%	10%	2 030,00	1	70%	1 421,00
tereny zabudowy produkcyjnej - Wardyn	2,41	0,01%	10%	2 410,00	1	70%	1 687,00

Tabela nr 10 pokazuje rezultaty szacunku chłonności terenów położonych w gminie Choszczno z podziałem na poszczególne miejscowości w gminie, w ramach istniejącej zwartej struktury z podziałem na funkcje. Do jej oszacowania przyjęto następujące założenia:

- dla zabudowy mieszkaniowej – średni procent powierzchni zabudowy na poziomie 10% powierzchni całego terenu, 1,5 kondygnacji nadziemnych, powierzchnia użytkowa zabudowy stanowi 70% powierzchni zabudowy razy liczba kondygnacji;
- dla zabudowy usługowej – średni procent powierzchni zabudowy na poziomie 10% powierzchni całego terenu, 1 kondygnacja nadziemna, powierzchnia użytkowa zabudowy stanowi 70% powierzchni zabudowy razy liczba kondygnacji;
- dla zabudowy produkcyjnej – średni procent powierzchni zabudowy na poziomie 10% powierzchni całego terenu, 1 kondygnacja nadziemna, powierzchnia użytkowa zabudowy stanowi 70% powierzchni zabudowy razy liczba kondygnacji.

Dodatkowo do obliczenia szacunkowej ilości nowych mieszkańców przyjęto:

- 3 osoby na mieszkanie/dom;
- 50m²/1os.

Tabela nr 11. Szacunkowa ilość nowych lokali mieszkalnych i nowych mieszkańców w istniejącej strukturze funkcjonalno-przestrzennej

tereny zabudowane	powierzchnia [ha]	szacunkowa chłonność terenu wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy [m2]	szacunkowa ilość nowych lokali mieszkalnych, przy założeniu 3 os./1 mieszkanie lub dom 150m2	szacunkowa ilość nowych mieszkańców
tereny w ramach istniejącej wykształconej zwartej struktury funkcjonalno - przestrzennej z możliwością lokalizowania nowej zabudowy z podziałem na funkcje zabudowy (art.10 ust.5 pkt 2 uopizp):				
tereny zabudowy mieszkaniowej	760,18	801832,5	5346	16037
tereny zabudowy usługowej	171,82	120 274,00	-	-
tereny zabudowy produkcyjnej	75,17	52 619,00	-	-

4. SZACUNKOWA CHŁONNOŚĆ TERENÓW POŁOŻONYCH W GMINIE CHOSZCZNO W RAMACH OBSZARÓW PRZEZNACZONYCH W PLANACH MIEJSCOWYCH POD ZABUDOWĘ INNYCH NIŻ WYMNIENIONE ART.10 UST. 5 PKT 2 UOIZP (art.10 ust.5 pkt 3)

Przy obliczaniu chłonności terenów położonych w gminie Choszczno w ramach obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę wzięto pod uwagę wszystkie obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, tj. Uchwały Rady Miejskiej w Choszczynie:

- Nr XXVI/298/96 z dnia 30.07.1996 r. w sprawie zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - fragment jednostki C w Choszczynie,
- Nr XXXVIII/406/97 z dnia 28.07.1997 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Sławęcin Gmina Choszczno,
- Nr XXXVIII/408/97 z dnia 28.07.1997 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego m. Korytowo gm. Choszczno,
- Nr II/50/98 z dnia 08.12.1998 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Choszczno w obszarze (Osiedle Południowe),
- Nr XLVIII/487/98 z dnia 26.05.1998 r. w sprawie zmian miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Choszczno w obrębie miejscowości Smoleń i Raduń,
- Nr XII/153/99 z dnia 29.12.1999 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Choszczno w zakresie jednostek A – 33 K, A – 39 B, A – 27 US, UI, A – 34 S, EG,
- Nr XX/239/2000 z dnia 17.11.2000 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Choszczno w obrębie Stradzewo,
- Nr XXXIX/396/2002 z dnia 20.06.2002 r. w sprawie zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Choszczno w obrębie miasta Choszczno,
- Nr XXXIX/404/2002 z dnia 20.06.2002 r. w sprawie miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Choszczna w obrębie 3, w zakresie działek nr 323, 321, 315,
- Nr XXXIX/405/2002 z dnia 20.06.2002 r. w sprawie zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Choszczno w obrębie miasta Choszczno,
- Nr XI/421/2002 z dnia 30.07.2002 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Choszczno obr. Golcza w zakresie działki nr 151/3,
- Nr XXI/307/08 z dnia 30.10.2008 r. w sprawie zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego choszczeńska osada rekreacyjno-turystyczna Raduń gmina Choszczno,
- Nr XXX/370/2009 z dnia 23.06.2009 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Choszczna w rejonie ul. Wolności, ul. 22 Lipca i ul. Kwiatowej oraz Muru Północnego,
- Nr IV/45/2011 z dnia 01.02.2011 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Choszczno E”,

- Nr IV/47/2011 z dnia 01.02.2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Choszczna w obrębie 3 w zakresie działki nr 166/7,
- Nr XXXVIII/342/2014 z dnia 27.03.2014 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Choszczna w obrębie 3 w rejonie ul. Zielnej.

Zabudowa w poszczególnych osadach rozwija się sposób zróżnicowany, m.in. pod względem charakteru zabudowy, czy intensywności zabudowy. Różnice te najbardziej dostrzegalne są pomiędzy Choszcznem a pozostałymi miejscowościami. W związku z powyższym w tabelach zbilansowano tereny odnosząc się do obowiązujących planów miejscowych. W przedstawionym bilansie zobrazowano potencjalne tereny inwestycyjne, dzieląc je zgodnie z przypisaną funkcją w obowiązującym na tym terenie miejscowym planie. Należy podkreślić, że w opracowaniu zastosowano oznaczenia tożsame z symbolami zapisanymi w poszczególnych miejscowych planach.

Poniższa tabela nr 12 pokazuje rezultaty szacunku chłonności terenów położonych w gminie Choszczno w ramach obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę. Do jej oszacowania przyjęto następujące założenia:

- w celu określenia powierzchni użytkowej zabudowy danej funkcji policzono powierzchnię terenu brutto i wynik przemnożono razy: średni procent powierzchni zabudowy, ilość kondygnacji nadziemnych, oraz współczynnik 80% (zakłada się, że powierzchnia użytkowa stanowi 80% powierzchni zabudowy); przyjęte parametry dla konkretnych terenów przedstawiono w tabelce nr 12;
- wartość procentu powierzchni zabudowy jest uśredniona, zatem niższa niż maksymalna wartość wyznaczona w miejscowym planie.

Tabela nr 12. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę wynikające z obowiązujących mpzp

tereny zabudowane	Powierzchnia [ha]	Udział % w ogólnej powierzchni gminy Choszczno	procent powierzchni zabudowy*	szacunkowa powierzchnia zabudowy [m2]	przeważająca ilość kondygnacji	procent powierzchni użytkowej zabudowy / budynku w stosunku do powierzchni zabudowy	szacunkowa chłonność terenu wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy [m2]
tereny w ramach obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, inne niż wymienione w art.10 ust.5 pkt 2 uopizp	268.64	1.09%					
MPZP fragment jednostki C z 1996 r.							
tereny pod mieszkalnictwo jednorodzinne MJ, aUR, aMJ, bMJ, cMJ,	7.43	0.030%	30%	22 290.00	1.5	80%	26 748.00
tereny budownictwa wielorodzinnego MW	1.14	0.005%	40%	4 560.00	5	80%	18 240.00
tereny zabudowy usługowej K, ZP; U; ZO; ZP, US	6.20	0.025%	50%	31 000.00	1	80%	24 800.00
MPZP dla miejscowości Sławęcin z 1997 r.							
tereny zabudowy zagrodowej MR	0.56	0.002%	20%	1 120.00	1.5	80%	1 344.00
MPZP dla miejscowości Korytowo z 1997 r.							
tereny zabudowy zagrodowej MR	0.26	0.001%	25%	650.00	1.5	80%	780.00
MPZP miasta Choszczno w obszarze Osiedle Południowe z 1998 r.							
teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MNJ	14.57	0.059%	30%	43 710.00	1.5	80%	52 452.00
teren zabudowy letniskowej i mieszkaniowej jednorodzinnej UTL, MNJ, MJR	15.93	0.065%	15%	23 895.00	1.5	80%	28 674.00
teren zabudowy mieszkaniowej i rzemieślniczej UR, MNJ	4.64	0.019%	35%	16 240.00	1.5	80%	19 488.00
teren pod zieleni urządzonej i obiekty sportowe ZO, US, ZP	2.13	0.009%	40%	8 520.00	2	80%	13 632.00
MPZP gminy Choszczno w obrębie miejscowości Smoleń i Raduń z 1999 r.							
teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, rezydencyjnej MN, MG, MR	21.18	0.086%	20%	42 360.00	1.5	80%	50 832.00
teren zabudowy letniskowej ZD	3.35	0.014%	5%	1 675.00	1	80%	1 340.00
teren zabudowy usługowej i turystyki UT; UH, UG; ZD, U; MZ, U; UK, UG, MZ	14.45	0.059%	20%	28 900.00	1	80%	23 120.00
teren zabudowy usługowej (pole golfowe) ZG	15.46	0.063%	1%	1 546.00	1	80%	1 236.80
MPZP miasta Choszczno w zakresie jednostek A-33 K, A-39 B, A-27 US, UJ, A-34 S, EG z 1999 r.							
teren zabudowy usługowej A-F	2.00	0.008%	50%	10 000.00	1.5	80%	12 000.00
MPZP Gminy Choszczno w obrębie miasta Choszczno z 2002 r.							
teren zabudowy produkcyjno-usługowej PUX, PRU, UH, UA	3.27	0.013%	25%	8 175.00	2	80%	13 080.00
teren zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności lub usługowej MN/UH, UA	0.36	0.001%	10%	360.00	2	80%	576.00

Tereny zabudowane	Powierzchnia [ha]	Udział % w ogólnej powierzchni gminy Choszczno	procent powierzchni zabudowy*	szacunkowa powierzchnia zabudowy [m2]	przeważająca ilość kondygnacji	procent powierzchni użytkowej zabudowy / budyńku w stosunku do powierzchni zabudowy	szacunkowa chłonność terenu wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy [m2]
MPZP miasta Choszczna w obrębie 3, w zakresie działek nr 323, 321, 315 z 2002 r.							
tereny zabudowy usługowej UI	0.15	0.001%	25%	375.00	1	80%	300.00
MPZP w miejscowości Choszczno obejmujące obszar jednostki A - 45 zP teren działek nr ewid. 261/1, 261/2, 262 z 2002 r.							
tereny zabudowy usługowej UPS, UCH	0.85	0.003%	30%	2 550.00	1	80%	2 040.00
MPZP gminy Choszczno obr. Gólcza w zakresie działki nr 151/3 z 2002 r.							
tereny zabudowy letniskowej ML	0.30	0.001%	5%	150.00	1	80%	120.00
MPZP choszczeńska osada rekreacyjno-turystyczna Raduń z 2008 r.							
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, apartamentowej MNT, MWT	32.37	0.131%	25%	80 925.00	1.5	80%	97 110.00
tereny zabudowy mieszkaniowej lub usługowej US, UR, M; UZ, M, MNT	1.22	0.005%	30%	3 660.00	2	80%	5 856.00
tereny zabudowy usługowej (obsługa pola golfowego) ZB	0.59	0.002%	30%	1 770.00	1	80%	1 416.00
tereny zabudowy usługowej (pole golfowe) ZG	44.27	0.180%	1%	4 427.00	1	80%	3 541.60

Tereny zabudowane	Powierzchnia [ha]	Udział % w ogólnej powierzchni gminy Choszczno	procent powierzchni zabudowy*	szacunkowa powierzchnia zabudowy [m2]	przeważająca ilość kondygnacji	procent powierzchni użytkowej zabudowy / budynku w stosunku do powierzchni zabudowy	szacunkowa chłonność terenu wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy [m2]
MPZP miasta Choszczna w rejonie ul. Wolności, ul. 22 Lipca i ul. Kwiatowej oraz Muru Północnego z 2009 r.							
tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW	0.66	0.003%	25%	1 650.00	5	80%	6 600.00
tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługową MW/U	0.07	0.000%	90%	630.00	3	80%	1 512.00
tereny usługowej U	0.09	0.000%	75%	637.50	1.5	80%	765.00
MPZP "Choszczno E" 2011 r.							
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MIN, Mne	36.45	0.148%	30%	109 350.00	1.5	80%	131 220.00
tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW	13.35	0.054%	20%	26 700.00	5	80%	106 800.00
tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW/U	3.73	0.015%	60%	22 380.00	4	80%	71 616.00
tereny zabudowy usługowej UK, U, UA, UO, US, U	14.80	0.060%	40%	59 200.00	2	80%	94 720.00
tereny zabudowy obiektów produkcyjnych, składów i magazynów P	5.11	0.021%	70%	35 770.00	3	80%	85 848.00
MPZP miasta Choszczno w obrębie 3 w zakresie działki nr 166/7 z 2011 r.							
tereny zabudowy usługowej U	0.60	0.002%	60%	3 600.00	3	80%	8 640.00
MPZP miasta Choszczna w obrębie 3 w rejonie ul. Zielnej z 2014 r.							
tereny zabudowy usługowej U	1.10	0.004%	30%	3 300.00	4	80%	10 560.00

*wartość procentu powierzchni zabudowy jest uśredniona, zatem niższa niż maksymalna wartość wyznaczona w miejscowym planie

Dodatkowo do obliczenia szacunkowej ilości nowych mieszkańców przyjęto:

- 3 osoby na mieszkanie/dom;
- 50m²/1os.

Tabela nr 13. Szacunkowa ilość nowych lokali mieszkalnych i mieszkańców, na terenach, dla których obowiązują mpzp

tereny zabudowane	powierzchnia [ha]	szacunkowa chłonność terenu wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy [m2]	szacunkowa ilość nowych lokali mieszkalnych, przy założeniu 3 os./1 mieszkanie lub dom 200m2	szacunkowa ilość nowych mieszkańców
tereny w ramach obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, inne niż wymienione w art.10 ust.5 pkt 2 uopizp				
tereny zabudowy mieszkaniowej	152,56	571 784,00	2859	8577
tereny zabudowy usługowej	107,70	246 295,40	-	-
tereny zabudowy produkcyjnej, aktywizacji gospodarczej	8,38	98 928,00	-	-

5. PORÓWNANIE MAKSYMALNEGO W SKALI GMINY ZAPOTRZEBOWANIA NA NOWĄ ZABUDOWĘ Z CHŁONNOŚCIAMI TERENÓW W ISTNIEJĄCYCH STRUKTURACH PRZESTRZENNYCH GMINY ORAZ WYNIKAJĄCYCH Z MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO (art.10 ust5. pkt4)

Dokonując porównania maksymalnego zapotrzebowania w skali gminy na nową zabudowę z chłonnościami terenów w istniejących strukturach przestrzennych gminy oraz obszarami wynikającymi z miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (art. 10 ust. 5 pkt 4), przeprowadzono analizę w perspektywie 10, 20 i 30 lat oraz wzięto pod uwagę niepewność procesów rozwojowych wyrażającą się możliwością zwiększenia zapotrzebowania na nową zabudowę.

Do prawidłowego obliczenia zapotrzebowania na zabudowę mieszkaniową, usługową i produkcyjną przyjęto wskaźniki wzrostu zapotrzebowania danej funkcji, uwzględniając przy tym przyrost ludności oraz przyrost powierzchni budynków mieszkalnych i budynków wykorzystywanych do działalności gospodarczej. Metoda obliczenia zapotrzebowania na poszczególne funkcje została opisana w rozdziałach 1.1-1.3.

W PERSPEKTYWIE NASTĘPNYCH 10 LAT:

Tabela nr 14a. Porównanie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę z chłonnościami terenów

tereny zabudowane	tereny zabudowy wyrażone w powierzchni użytkowej zabudowy [m2] z podziałem na poszczególne funkcje		
	tereny zabudowy mieszkaniowej	tereny zabudowy usługowej	tereny zabudowy produkcyjnej, aktywizacji gospodarczej
maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę (art. 10 ust.5 pkt 1)	500,00	1000,00	1000,00
tereny w ramach istniejącej wykształconej zwartej struktury funkcjonalno - przestrzennej z możliwością lokalizowania nowej zabudowy z podziałem na funkcje zabudowy (art.10 ust.5 pkt 2 uopizp):	801832,50	120274,00	52619,00
tereny w ramach obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, inne niż wymienione w art.10 ust.5 pkt 2 uopizp (art. 10 ust.5 pkt 3)	571784,00	246295,40	98928,00
PORÓWNANIE:	-1373116,50	-365569,40	-150547,00

Ujemny wynik porównania oznacza, że zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w perspektywie następnych 10 lat, nie ma możliwości wyznaczenia w studium nowych obszarów pod zabudowę, poza terenami, które zostały wzięte pod uwagę w bilansie, tj. obszarami w ramach istniejącej zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej i wynikających z obowiązujących dokumentów planistycznych.

Istniejące obszary inwestycyjne zlokalizowane na terenie gminy Choszczno są zatem wystarczające, aby pokryć zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową, usługową oraz produkcyjną na kolejne 10 lat.

W PERSPEKTYWIE NASTĘPNYCH 20 LAT:

Tabela nr 14b. Porównanie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę z chłonnościami terenów

tereny zabudowane	tereny zabudowy wyrażone w powierzchni użytkowej zabudowy [m2] z podziałem na poszczególne funkcje		
	tereny zabudowy mieszkaniowej	tereny zabudowy usługowej	tereny zabudowy produkcyjnej, aktywizacji gospodarczej
maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę (art. 10 ust.5 pkt 1)	4500,00	1800,00	1800,00
tereny w ramach istniejącej wykształconej zwartej struktury funkcjonalno - przestrzennej z możliwością lokalizowania nowej zabudowy z podziałem na funkcje zabudowy (art.10 ust.5 pkt 2 uopizp):	801832,50	120274,00	52619,00
tereny w ramach obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, inne niż wymienione w art.10 ust.5 pkt 2 uopizp (art. 10 ust.5 pkt 3)	571784,00	246295,40	98928,00
PORÓWNIANIE:	-1369116,50	-364769,40	-149747,00

W perspektywie następnych 20 lat bilans nadal pokazuje wynik ujemny porównania. Istniejące obszary inwestycyjne w gminie Choszczno są wystarczające, aby pokryć zapotrzebowanie na zabudowę: mieszkaniową, usługową i produkcyjną na kolejne 20 lat.

W PERSPEKTYWIE NASTĘPNYCH 30 LAT:

Tabela nr 14c. Porównanie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę z chłonnościami terenów

tereny zabudowane	tereny zabudowy wyrażone w powierzchni użytkowej zabudowy [m2] z podziałem na poszczególne funkcje		
	tereny zabudowy mieszkaniowej	tereny zabudowy usługowej	tereny zabudowy produkcyjnej, aktywizacji gospodarczej
maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę (art. 10 ust.5 pkt 1)	12000,00	2400,00	2400,00
tereny w ramach istniejącej wykształconej zwartej struktury funkcjonalno - przestrzennej z możliwością lokalizowania nowej zabudowy z podziałem na funkcje zabudowy (art.10 ust.5 pkt 2 uopizp):	801832,50	120274,00	52619,00
tereny w ramach obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, inne niż wymienione w art.10 ust.5 pkt 2 uopizp (art. 10 ust.5 pkt 3)	571784,00	246295,40	98928,00
PORÓWNIANIE:	-1361616,50	-364169,40	-149147,00

W perspektywie następnych 30 lat nadal mamy wynik ujemny porównania. Istniejące obszary inwestycyjne w gminie Choszczno są wystarczające, aby pokryć zapotrzebowanie na zabudowę: mieszkaniową, usługową i produkcyjną na kolejne 20 lat.

W PERSPEKTYWIE NASTĘPNYCH 30 LAT ZWIĘKSZAJĄC O 30%:

Biorąc pod uwagę niepewność procesów rozwojowych wyrażającą się możliwością zwiększenia zapotrzebowania na nową zabudowę w stosunku do wyników analiz, zwiększono prognozowane wyniki o 30%. Prognozowane wyniki i porównanie obrazuje tabela 14d:

Tabela nr 14d. Porównanie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę z chłonnościami terenów

tereny zabudowane	tereny zabudowy wyrażone w powierzchni użytkowej zabudowy [m ²] z podziałem na poszczególne funkcje		
	tereny zabudowy mieszkaniowej	tereny zabudowy usługowej	tereny zabudowy produkcyjnej, aktywizacji gospodarczej
maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę (art. 10 ust.5 pkt 1)	15600,00	3120,00	3120,00
tereny w ramach istniejącej wykształconej zwartej struktury funkcjonalno - przestrzennej z możliwością lokalizowania nowej zabudowy z podziałem na funkcje zabudowy (art.10 ust.5 pkt 2 uopizp):	801832,50	120274,00	52619,00
tereny w ramach obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, inne niż wymienione w art.10 ust.5 pkt 2 uopizp (art. 10 ust.5 pkt 3)	571784,00	246295,40	98928,00
PORÓWNIANIE:	-1358016,50	-363449,40	-148427,00

W perspektywie następnych 30 lat, zwiększając prognozowane wyniki o 30% nadal nie ma możliwości wyznaczenia nowych obszarów w studium poza terenami branymi pod uwagę w bilansie tj. obszarami w ramach istniejącej zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej i wynikających z obowiązujących dokumentów planistycznych.

6. PRAWOMOCNE DECYZJE ADMINISTRACYJNE**DECYZJE O WARUNKACH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIU TERENU**

Na terenie gminy Choszczno odnotowuje się ponad przeciętny ruch budowlany, co wynika z sytuacji społeczno-gospodarczej. Rejestry decyzji warunków zabudowy, wydanych w latach 2011-2018 zawierają łącznie 1009 pozycji. Na przestrzeni lat widać zróżnicowaną ilość wydanych decyzji WZ, jednak ogólna tendencja pozostawała wzrostowa. Liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy na przestrzeni lat:

- w roku 2011 – 184 szt.
- w roku 2012 – 132 szt.
- w roku 2013 – 120 szt.
- w roku 2014 – 135 szt.
- w roku 2015 – 119 szt.
- w roku 2016 – 137 szt.
- w roku 2017 – 101 szt.
- w roku 2018 – 81 szt.

Zdecydowana większość wydawanych decyzji w okresie ostatnich ośmiu lat dotyczyła głównie zabudowy mieszkaniowej – łącznie 544 wydanych decyzji, co stanowi ok. 54% wszystkich decyzji. W tym samym czasie w gminie wydano 166 decyzji ustalających lokalizację inwestycji celu publicznego, przy czym w poszczególnych latach liczba wydanych decyzji kształtowała się następująco:

- w roku 2011 – 23 szt.
- w roku 2012 – 20 szt.
- w roku 2013 – 20 szt.
- w roku 2014 – 20 szt.
- w roku 2015 – 29 szt.
- w roku 2016 – 20 szt.
- w roku 2017 – 24 szt.
- w roku 2018 – 10 szt.

7. ART.10 UST. 5 PKT 5 a i b

Obszar gminy Choszczno jest zaopatrzony w infrastrukturę techniczną, drogową oraz społeczną w rozwiniętych jednostkach osadniczych.

Na układ drogowy gminy Choszczno składają się: cztery drogi wojewódzkie 151, 160, 175 i 122, a także drogi powiatowe i gminne. Na terenie gminy znajdują się również dwie stacje kolejowe, obsługujące międzynarodową linię kolejową.

Sieć wodociągowa: Gmina Choszczno dysponuje ujęciem wody w Choszcznie, obsługująca miasta Choszczno oraz miejscowości: Oraczewice, Sułowo, Witoszyn, Stradzewo, Roztocze, Radlice, Baczyn, Smoleń, Stawin, Pakość, Bonin, Koplin i Rudniki. System zaopatrzenia gminy w wodę jest oparty na stacji uzdatniania wody w Choszcznie oraz z szeregu lokalnych wiejskich ujęć. Lokalne ujęcia są o wiele mniejsze i obsługują przeważnie jedną miejscowość. Ujęcia te zlokalizowane są w: Suliszewie, Kołkach, Krzowcu, Rzeczkach, Piaseczniku, Radaczewie (zaopatruje Sławęcin i Sulino), Wardyniu, Korytowie, Golczy, Raduniu, Starym Klukomie, Zwierzyniu (zaopatruje także Nowe Żeńsko), Zamęcie oraz w Gleźnie.

Za pobór, uzdatnianie i rozprowadzanie wody, a także konserwację sieci wodociągowej i jej budowę odpowiada Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej Sp. z o. o.

Tabela nr 15. Długość sieci wodociągowej na terenie gminy Choszczno w latach 1999-2018

rok	długość sieci wodociągowej [km]
1999	82,2
2000	95,9
2001	95,9
2002	96,3
2003	103,5
2004	103,5
2005	103,2
2006	103,0
2007	107,7
2008	108,5
2009	109,0
2010	109,2
2011	118,0
2012	119,2
2013	119,2
2014	135,1
2015	135,6
2016	137,7
2017	138,0
2018	139,5

Źródło: Główny Urząd Statystyczny

Według danych GUS na 2018 r., w gminie ponad 82% ogółu ludności korzysta z sieci kanalizacyjnej, przy czym w mieście Choszczno odsetek korzystających wynosi 93,8%, a dla obszaru wiejskiego wskaźnik ten wynosi prawie 55%.

Na terenie gminy Choszczno zlokalizowana jest oczyszczalnia ścieków oparta na technologii osadu czynnego z denitryfikacją naprzemienną realizowaną w trzech działających równolegle komarach osadu czynnego. Większość miejscowości w gminie jest skanalizowana. System kanalizacyjny wraz z przepompowniami ścieków powstawał w przeciągu 25 lat w trzech etapach. W latach 90. do kanalizacji

zostały podłączone miejscowości Korytowo, Wardyń, Raduń i Smoleń. W drugim etapie skanalizowano Pakość, Bonin, Sulino, Sławęcin, Straszewo, Radaczewo, Piasecznik, Gleźno, Koplin, Stawin, Zamęcin, Zwierzyń, Nowe Żeńsko i Stary Klukom. Natomiast w ostatnim, trzecim etapie zostały skanalizowane: Chełpa, Rzecko, Rzeczek, Suliszewo, Krzowiec oraz Kołki.

Nieczystości z gospodarstw nieskanalizowanych gromadzone są w szczelnych zbiornikach bezodpływowych, a następnie dowożone wozami asenizacyjnymi do oczyszczalni lub odprowadzane są przy użyciu przydomowych oczyszczalni ścieków.

Baza oświatowa jest w gminie Choszczno na dzień dzisiejszy wystarczająca.

Zgodnie z danymi Głównego Urzędu Statystycznego dla roku 2018, na terenie gminy Choszczno funkcjonowały 4 oddziały przedszkolne w szkołach oraz 6 przedszkoli, w tym 4 przedszkoli prowadzonych przez jednostki samorządu gminnego, które dysponowały łącznie 804 miejscami dla dzieci. Na szkolnictwo podstawowe natomiast składało się 7 szkół podstawowych.

- Szkoła Podstawowa w Zamęcinie,
- Szkoła Podstawowa nr 1 im. Jana Brzechwy w Suliszewie,
- Szkoła Podstawowa nr 3 im. Jana Pawła II w Korytowie,
- Szkoła Podstawowa nr 3 w Choszcznie,
- Szkoła Podstawowa im. Marii Konopnickiej w Sławęcinie,
- Szkoła Podstawowa nr 1 w Choszcznie

Ponadto gmina Choszczno rozszerza swoją bazę kulturową. Na terenie gminy Choszczno w zakresie kultury funkcjonuje Choszczeński Dom Kultury, z siedzibą przy ul. Bohaterów Warszawy 17 w Choszcznie. Podstawowym zadaniem ośrodka jest umożliwienie mieszkańcom obcowania z kulturą i sztuką w postaci wielu zróżnicowanych aktywności. Ośrodek organizuje koncerty wokalne-muzyczne, występy artystyczne, realizacje sceniczne, spotkania teatralne, literackie, kabaretony pokazy kinematograficzne, a także umożliwia udział w zajęciach prowadzonych na terenie placówki, takich jak taniec, zajęcia wokalne, chór, zajęcia plastyczne oraz inne koła. Ponadto ośrodek umożliwia wynajem sali widowiskowej, baletowej, konferencyjnej, klubowej oraz innych przestrzeni. Na terenie obiektu funkcjonuje także Mała galeria, w której organizowane są różnego rodzaju wystawy.

Na terenie gminy Choszczno działalność prowadzi także Miejska Biblioteka Publiczna im. Marii Dąbrowskiej w Choszcznie, która podzielona jest na trzy działy: Wypożyczalnia i Czytelnia dla Dorosłych oraz Oddział dla Dzieci. Na terenie gminy funkcjonują dwie Filie Publiczne oraz trzy Filie Publiczno-Szkolne, które zlokalizowane są w Choszcznie, Kólkach, Korytowie, Sławęcinie oraz Suliszewie. Ponadto Filia Publiczna udziela wsparcia dla uczniów, przy wyborze literatury do prac oraz sporządza i udostępnia zestawienia bibliograficzne.

Ponadto w Choszcznie mieści się Państwowa Szkoła Muzyczna I stopnia im. Ignacego Jana Paderewskiego. W szkole kształcą się 90 uczniów w klasach instrumentalnych: fortepian, skrzypce, akordeon, flet, trąbka, klarnet, saksofon, gitara i instrumenty perkusyjne. W szkole dwa razy w roku organizowane są koncerty wszystkich klas instrumentalnych, koncerty okazjonalne i charytatywne oraz umuzykalniający cykl koncertów dla klas I-III oraz „0” Szkół Podstawowych. Uczniowie szkoły biorą także udział w licznych konkursach szkolnych oraz o zasięgu regionalnym, międzyregionalnym, a także ogólnopolskim.

W zakresie podstawowej opieki zdrowotnej na terenie gminy Choszczno funkcjonuje Szpital Powiatowy, dysponujący dziewięcioma oddziałami oraz przychodnie i poradnie. Na obszarze gminy Choszczno funkcjonuje obecnie 8 aptek.

Reasumując, na dzień opracowania bilansu baza oświatowa i opieka zdrowotna jest wystarczająca. Mimo obecnego spadku liczby ludności, należy mieć na uwadze prognozowany sukcesywny wzrost liczby mieszkańców. Dlatego w ramach nowych inwestycji poprawiających komfort życia mieszkańców będzie istniała konieczność kontynuacji i dalszego rozwoju infrastruktury społecznej.

Zgodnie ze Strategią Rozwoju Gminy Choszczno na lata 2008-2020 w zakresie poprawy infrastruktury komunikacyjnej i technicznej planowana jest poprawa infrastruktury teleinformatycznej, drogowej, kanalizacyjnej, wodociągowej i bazy oświatowo-sportowej i kulturalnej.

Potrzeby infrastrukturalne są w gminie wykonywane na bieżąco. Dalsze finansowanie rozbudowy sieci i budowy dróg nie będzie stanowiło problemu dla gminy Choszczno, oczywiście przy zachowaniu etapowości działań związanych z ekspansją zabudowy.

Na powyższe inwestycje przeznaczone są przede wszystkim wydatki z budżetu gminy oraz środki pochodzące ze źródeł zewnętrznych m.in. z budżetu Unii Europejskiej. Wsparcie stanowią dotacje i pożyczki z funduszy celowych, kredytów i pożyczek bankowych i innych środków zewnętrznych.

8. ART.10 UST. 6

W przypadku gminy Choszczno potrzeby inwestycyjne, wynikające z konieczności realizacji zadań własnych, związanych z lokalizacją nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach gminy oraz przeznaczonych w miejscowych planach i poza nimi, nie przekraczają możliwości finansowania gminy. Obszar zwartej zabudowy wyznaczono w dużej mierze w oparciu o istniejące połączenia komunikacyjne, przez co w pierwszych latach ewentualnej intensyfikacji zabudowy, infrastruktura istniejąca jest wystarczająca i nie powinna przekroczyć możliwości finansowania przez gminę budowy sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej i społecznej.

Wszystkie działania dotyczące budowy nowych dróg i infrastruktury towarzyszącej odbywać się będą etapowo.

Analizując tendencje budowlane z ostatnich 5 lat, wnioskować można, że gmina jest przygotowana na rozwój nowych terenów inwestycyjnych prowadzony w sposób sukcesywny, zachowując etapowość działań.

9. PODSUMOWANIE

Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę opracowano w oparciu o art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 poz. 741 z późniejszymi zmianami). Nakaz jego wykonania został nałożony z dniem wejścia w życie tj. 18 listopada 2015r. ustawy o rewitalizacji (Dz. U. z 2021 poz. 485). Szczegółowy zakres i zasady sporządzania bilansu określa powyższa ustawa.

Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę w gminie kolejno przedstawia zapotrzebowanie na nową zabudowę na podstawie analiz ekonomicznych, środowiskowych, społecznych, prognoz demograficznych oraz możliwości finansowych gminy itd., a także szacuje chłonność tych terenów, w tym obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno - przestrzennej oraz pozostałych obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę. Następnie porównuje maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę z wynikiem szacunkowej chłonności terenów położonych w gminie Choszczno w zwartej strukturze oraz w obszarach przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę. Do opracowania bilansu wykorzystano przede wszystkim dane z GUSu i z Urzędu Gminy Choszczno.

Prognozując zapotrzebowanie na nową zabudowę, wzięto pod uwagę perspektywę na kolejne 10, 20 i 30 lat oraz dodatkowo niepewność procesów rozwojowych wyrażoną możliwością zwiększenia zapotrzebowania w stosunku do wyników analiz o 30% (zgodnie z art. 10 ust 7 uopizp). Poprzez takie podejście uzyskano cztery wyniki bilansu w zależności od przyjętej perspektywy czasowej.

W perspektywie następnych 10, 20 i 30 lat i zwiększonej o 30% od prognozowanych wyników wychodzący ujemny wynik porównania oznacza, że zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie ma możliwości wyznaczenia nowych obszarów w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, poza terenami brany pod uwagę w bilansie tj. obszarami w ramach istniejącej zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej i wynikających z obowiązujących dokumentów planistycznych.

Istniejące obszary inwestycyjne w gminie Choszczno są wystarczające, aby pokryć zapotrzebowanie na zabudowę: mieszkaniową, usługową i produkcyjną na kolejne 30 lat i zwiększonej o 30% od prognozowanych wyników.

Jednocześnie prognozy demograficzne na najbliższe 30 lat, uwzględniające niepewność procesów rozwojowych, pokazały, że w gminie Choszczno przybędzie nieco ponad 190 mieszkańców, co przekłada się na zapotrzebowanie na poziomie ok. 15 600 m² powierzchni użytkowej nowych mieszkań. Rezerwy terenowe, odzwierciedlone w istniejącej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej są wystarczające na takie zapotrzebowanie. W związku z tym nie ma przesłanek, aby wyznaczać nowe tereny pod zabudowę mieszkaniową, poza obszarem zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej.

Do opracowywanego bilansu sporządzono załącznik graficzny przedstawiający obszar o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę wynikające z obowiązujących dokumentów planistycznych.

Na załączniku widać, że wyznaczony obszar przedstawia głównie zwarte jednostki osadnicze, jednakże pokazane są też istniejące tereny zagospodarowane oraz tereny, na których obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

W procesie delimitacji obszaru o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oprócz istniejącej zabudowy brano pod uwagę występujący ruch budowlany na tych terenach, tendencje rozwoju oraz zainteresowanie potencjalnych Inwestorów.

Należy założyć, że przy realizacji terenów przemysłowych, magazynowych i usługowych, wzrośnie zapotrzebowanie na tereny mieszkaniowe. Zważając na tendencje rozwojowe gminy Choszczno, najbardziej predestynowane są: miasto Choszczno, Koplin, Smoleń, Pakość, Oraczewice – z uwagi na kontynuację obecnej polityki przestrzennej gminy Choszczno. Uwzględniając przy tym tempo rozwoju infrastruktury technicznej w tych miejscowościach, zakwalifikowanie zwiększonego obszaru o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w tych miejscowościach wydaje się być zasadne.

Należy pamiętać, że Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, to dokument dalekosiężny, określający w sposób ogólny politykę przestrzenną i lokalne zasady zagospodarowania. Zatem niemożliwym jest wskazanie dokładnych lokalizacji terenów inwestycyjnych. Jednocześnie w projekcie Studium należy uwzględniać istniejące i przyszłe uwarunkowania determinujące lokalizację potencjalnych terenów o funkcji produkcyjnej i usługowej. Na terenie gminy Choszczno tymi uwarunkowaniami są głównie międzynarodowa linia kolejowa oraz drogi wojewódzkie.

Wyznaczając w ten sposób obszar o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej zachowano ciągłość polityki przestrzennej gminy.

Niewątpliwie, tereny znajdujące się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej powinny zostać objęte w pierwszej kolejności miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego o charakterze ochronnym, które w prawnie wiążący sposób wyłączą te tereny z zabudowy, pozwalając na realizację polityki przestrzennej gminy, bez większych skutków finansowych dla gminy.

Załącznik nr 4 do uchwały nr XXIX/214/2026
Rady Miejskiej w Choszczynie
z dnia 6 sierpnia 2026 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Choszczynie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Choszczno

Na podstawie art. 12 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2026 r. poz. 538) Rada Miejska w Choszczynie rozstrzyga co następuje:

§1

Przedmiotowy projekt zmiany Studium został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 7 kwietnia 2026 r. do 28 kwietnia 2026 r., dyskusja publiczna odbyła się dnia 14 kwietnia 2026 r. W ustawowym terminie zbierania uwag tj. do dnia 20 maja 2026 r. do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany Studium wpłynęła jedna uwaga. W związku z powyższym Rada Miejska w Choszczynie podejmuje rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia wniesionych uwag, nieuwzględnionych przez Burmistrza Choszczyna, o których mowa w art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z poniższą tabelą.

WYKAZ UWAG

WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA GMINY CHOSZCZNO

- I wyłożenie -

Projekt studium został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 7 kwietnia 2026 r. do 28 kwietnia 2026 r.

Wyznaczony termin składania uwag dotyczących projektu studium – do dnia 20 maja 2026 r.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Choszczynie w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						7. uwaga uwzględniona	8. uwaga nieuwzględniona	
1.	20.05.2026	Stowarzyszenie	4	5	6	7. uwaga uwzględniona	8. uwaga nieuwzględniona	9
			Występując w imieniu Stowarzyszenie na Rzecz Ochrony Środowiska Naturalnego Gminy Choszczno (KRS nr 0000381039) wnosząc uwagi do projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Choszczno uważam, że kierunki rozwoju gminy winny odbywać się w drodze zrównoważonego rozwoju Dlatego nie można dopuścić do budowy elektrowni wiatrowych o wysokości ponad 150m i w odległości mniejszej niż 3000 m od zabudowań mieszkalnych Poprzednie próby budowy elektrowni wiatrowych w latach 2010-2014 wywołały ogromne protesty mieszkańców zakończone podjęciem uchwały zabezpieczającej życie przyszłych pokoleń do przebywania w odległości nie mniejszej niż 3000m od elektrowni wiatrowych i takie założenie należy wprowadzić do studium Szkodliwość farm wiatrowych doła ptaków 1 nietoperzy została w naszej Gminie (głównie obszar Bonin, Stradzewo, Choszczno E, Baczyn, Wardyń, Rzecko, Korytowo, Raduń) Potwierdzili to prof Andrzej Kepeł, Prof Joanna Jarmakiewicz i prof Kokurewicz Naukowcy stwierdzili, że przez nasze tereny przebiega szlak wędrowny nietoperzy do i z zimowisk w bunkrach międzyrzeckich. Prognoza w swych założeniach nie zawiera wystarczających danych na temat badań występowania nietoperzy i ich zimowisk na naszym terenie, aktywności na żerowiskach czy w ogóle badań gatunkowych co wyklucza możliwość budowy farm wiatrowych Nawet przedstawione wyniki występowania ptaków są karygodne, gdyż nawet w przypadku skowronków posłużono się danymi z lat 80 minionego wieku wskazując że te ptaki są pospolite, gdy tymczasem aktualnie ich stany liczbowe wskazują na postępujące wyginięcie	-	-			Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ nie dotyczy tematyki objętej przedmiotową zmianą Studium. Zmieniane studium dotyczy lokalizacji cmentarza komunalnego, natomiast uwaga odnosi się do lokalizacji elektrowni wiatrowych. Elektrownie wiatrowe nie są przedmiotem niniejszego opracowania.

Załącznik nr 5 do uchwały nr XXIX/214/2026

Rady Miejskiej w Choszczynie

z dnia 6 sierpnia 2026 r.

Zalacznik5.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę