

# PLAN OGÓLNY GMINY CHOCZEWO UZASADNIENIE CZĘŚĆ TEKSTOWA



Choczewo, luty 2026 r.

# SPIS TREŚCI:

SPIS TREŚCI: .....	1
1. Podstawa prawna .....	3
2. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych .....	3
2.1 Strefy planistyczne.....	3
2.2 Obliczenia potwierdzające spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3 Ustawy .....	3
3. Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy .....	8
4. Przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych.....	9
4.1 Gminny katalog stref planistycznych.....	9
5. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy .....	13
5.1 Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy Choczewo.....	13
5.2 Ustalenia Planu zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego .....	14
5.3 Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny.....	14
5.4 Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału .....	15
5.5 Obszary gruntów zmeliorowanych.....	15
5.6 Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy ....	15
5.7 Strefy ochronne ujęć wody.....	15
5.8 Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych .....	15
5.9 Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi.....	16
5.10 Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji .....	16
5.11 Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej .....	16
5.12 Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951 i 1688), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej .....	16
5.13 Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne.....	16
5.14 Tereny zamknięte i ich strefy ochronne .....	16
5.15 Obszary ograniczonego użytkowania .....	16
5.16 Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.....	17
5.17 Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji .....	17
5.18 Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją .....	17

5.19 Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne .....	17
5.20. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej .....	17
5.21. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego .....	17
5.22. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu .....	17
5.23. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe .....	18
5.24. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska.....	18
5.25. Zapotrzebowanie na nową zabudowę w gminie.....	18

# 1. Podstawa prawna

Dnia 28 czerwca 2024 r. Rada Gminy Choczewo podjęła uchwałę Nr IV/16/2024 w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Choczewo.

Plan ogólny gminy Choczewo został sporządzony zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2025 r. poz. 527 z późn. zm.), zwanej dalej Ustawą, oraz przepisami wykonawczymi do tej Ustawy tj.:

- 1) rozporządzeniem z dnia 8 grudnia 2023 r. Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758);
- 2) rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 22 listopada 2024 r. zmieniającym rozporządzenie w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2024 r. poz. 1775);
- 3) rozporządzeniem z dnia 2 maja 2024 r. Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729);
- 4) rozporządzeniem z dnia 26 października 2020 r. Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii w sprawie zbiorów danych przestrzennych oraz metadanych w zakresie zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2020 r. poz. 1916, z 2023 r. poz. 2409).

## 2. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych

### 2.1 Strefy planistyczne

Strefy planistyczne w planie ogólnym gminy Choczewo zostały wyznaczone w celu spełnienia wymogów zawartych w art. 13a ust. 4 pkt 1a) Ustawy. Strefy te zostały ustalone w określonych granicach w oparciu między innymi o analizę następujących danych:

- planów rozwojowych gminy Choczewo (w tym m. in. Strategii rozwoju gminy Choczewo na lata 2023-2030),
- uwarunkowań lokalnych oraz ponadlokalnych gminy Choczewo,
- obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- wniosków związanych z zawiadomieniem/ogłoszeniem o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego gminy Choczewo,
- wydanych decyzji o warunkach zabudowy,
- obliczeń, o których mowa w pkt 2.2.

### 2.2 Obliczenia potwierdzające spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3 Ustawy

Zgodnie z art. 13d ust.1 Ustawy strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, czyli umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, wyznacza się w pierwszej kolejności na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania

przestrzennego określono takie przeznaczenie, obszarach uzupełnienia zabudowy oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie. Zgodnie z art. 13d ust. 3 Ustawy, w przypadku gdy na obszarach, o których mowa w ust. 1, suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, na tych obszarach oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy.

Zatem, ażeby potwierdzić spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3 Ustawy należy:

- obliczyć zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,
- obliczyć sumę chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, wyznaczonych na obszarach, o których mowa w art. 13d ust.1 Ustawy,
- porównać sumę chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, wyznaczonych na obszarach, o których mowa w art. 13d ust.1 Ustawy ze 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. Porównanie to pozwoli ustalić, czy istnieje możliwość wyznaczenia stref planistycznych umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej na pozostałych obszarach gminy.

### **2.2.1 Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową**

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. 2023 r. poz. 2758) oraz jego zmianą (Dz. U. z 2024 r. poz. 1775), zwanymi dalej Rozporządzeniem, zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wyraża się w liczbie mieszkańców.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oblicza się zgodnie ze wzorem:

$$\mathbf{ZAP = M_{20} - PUM_0 / P_{20}}$$

gdzie:

*ZAP – oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,*

*M<sub>20</sub> – oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępnione przez statystykę publiczną powiększoną o 5%,*

*PUM<sub>0</sub> – oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi,*

*P<sub>20</sub> – oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.*

Prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca oblicza się zgodnie z jednym ze wzorów:

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

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

gdzie:

*$P_0$  – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodnie z najnowszymi danymi,*

*$P_{-10}$  – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane.*

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

W obliczeniach, przez najnowsze dane rozumie się dane udostępniane przez statystykę publiczną z tego samego roku, z którego pochodzą najnowsze dostępne dane dotyczące liczby mieszkańców gminy udostępniane przez statystykę publiczną. W obliczeniach, przyjmuje się okres prognozy obejmujący 20 lat od roku, którego dotyczą najnowsze dostępne dane dotyczące liczby mieszkańców gminy udostępnianych przez statystykę publiczną.

Dla gminy Choczewo, najnowsze dane udostępnione przez statystykę publiczną (Bank Danych Lokalnych, w serwisie stat.gov.pl) są następujące:

Zgodnie z najnowszymi danymi GUS<sup>1</sup> (aktualizacja z dnia 23.06.2025 r.) łączna powierzchnia mieszkań w gminie Choczewo w 2024 r. wynosiła 164 597 m<sup>2</sup>. Zatem:

$$\underline{PUM_0 = 164\,597\,m^2}$$

Zgodnie z najnowszymi danymi GUS<sup>2</sup> (aktualizacja z dnia 03.12.2025 r.) powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie Choczewo na jednego mieszkańca w 2024 r. wynosiła 33,8 m<sup>2</sup>/os. Zatem:

$$\underline{P_0 = 33,8\,m^2/os.}$$

Zgodnie z najnowszymi danymi GUS<sup>3</sup> (aktualizacja z dnia 03.12.2025 r.) powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie Choczewo na jednego mieszkańca, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą dane wynosiła 24 m<sup>2</sup>/os. Zatem:

$$\underline{P_{-10} = 24\,m^2/os.}$$

Zgodnie z najnowszymi danymi GUS<sup>4</sup> (aktualizacja z dnia 03.12.2025 r.) powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie Choczewo na jednego mieszkańca, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą dane wynosiła 20,1 m<sup>2</sup>/os. Zatem:

$$\underline{P_{-20} = 20,1\,m^2/os.}$$

---

<sup>1</sup> Źródło: <https://bdl.stat.gov.pl/bdl> (data pozyskania: 02.01.2026)

<sup>2</sup> Źródło: <https://bdl.stat.gov.pl/bdl> (data pozyskania: 02.01.2026)

<sup>3</sup> Źródło: <https://bdl.stat.gov.pl/bdl> (data pozyskania: 02.01.2026)

<sup>4</sup> Źródło: <https://bdl.stat.gov.pl/bdl> (data pozyskania: 02.01.2026)

Wyliczona wg wskazanych metod alternatywnych wartości  $P_{20}$  (prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca) wynosi:

$$P_{20(I)} = 3 \times 33,8 - 2 \times 24 = 101,4 - 48 = 53,4 \text{ m}^2/\text{os.}$$

$$P_{20(II)} = 2 \times 33,8 - 20,1 = 67,6 - 20,1 = 47,5 \text{ m}^2/\text{os.}$$

Przyjęto zatem:

$$\underline{P_{20} = 53,4 \text{ m}^2/\text{os.}}$$

Zgodnie z par. 3 ust. 10 Rozporządzenia dopuszcza się określenie wyższego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, niż wynika to z przedstawionego wzoru, jeżeli jest to uzasadnione szczególnymi potrzebami w zakresie nowej zabudowy mieszkaniowej określonymi w strategii rozwoju gminy.

W związku z powyższym, ze względu na szczególnie uzasadnione potrzeby w zakresie nowej zabudowy mieszkaniowej związane z planowaną lokalizacją elektrowni jądrowej na terenie gminy Choczewo, przyjęto wyższe zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową, niż to wynika z przedstawionego wzoru. Na podstawie informacji zawartych w Strategii rozwoju gminy Choczewo na lata 2023-2030 (str. 108) ustalono prognozowany dwukrotny wzrost liczby mieszkańców gminy. Zgodnie z najnowszymi danymi GUS<sup>5</sup> (aktualizacja z dnia 22.05.2025 r.) w roku 2024 liczba mieszkańców Choczewa wynosiła 4 864 osób, a więc szacunkowe podwojenie tej liczby wyniesie 9 728 osób. Zatem:

$$\underline{M_{20} = 4\ 864 \times 2 \times 1,05 = 10\ 214 \text{ os.}}$$

Uwzględniając powyższe dane zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Choczewo wynosi:

$$\underline{\text{ZAP} = 10\ 214 \text{ os.} - 164\ 597 \text{ m}^2 / 53,4 \text{ m}^2 / \text{os.} = 10\ 214 \text{ os.} - 3\ 082 \text{ os.} = 7\ 132 \text{ mieszkańców.}}$$

## **2.2.2 Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, wyznaczonych na obszarach, o których mowa w art. 13d ust.1**

### **Ustawy**

Zgodnie z Rozporządzeniem chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, w strefach umożliwiających realizację zabudowy mieszkaniowej, oblicza się uwzględniając powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, a także chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy, nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami. Chłonność wyraża się w liczbie mieszkańców.

Chłonność terenów niezabudowanych obliczono przy zastosowaniu analiz przestrzennych na podstawie powierzchni istniejących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, analizując chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego

<sup>5</sup> Źródło: <https://bdl.stat.gov.pl/bdl> (data pozyskania: 02.01.2026)

w strefie w zakresie rodzaju zabudowy, nadziemnej intensywności zabudowy, wykorzystując do tego celu m. in. szczegółowe dane ewidencyjne oraz dane meldunkowe. Chłonność terenów niezabudowanych obliczono uwzględniając prognozowane proporcje między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami w poszczególnych strefach planistycznych.

Obliczono powierzchnie działek zabudowanych położonych na terenach objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego na terenach umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej. Obliczono rzeczywistą chłonność terenów mieszkaniowych w gminie Choczewo.

Zastosowana metodologia pozwala przeliczyć liczbę osób zamieszkujących konkretne nieruchomości, dzięki czemu daje najbardziej dokładne wyniki gęstości zaludnienia w gminie.

Obliczono wskaźnik intensywności zabudowy (stosunek powierzchni całkowitej budynków do powierzchni działek zabudowanych), który wynosi **0,1281**.

Obliczono rzeczywistą średnią liczbę mieszkańców na hektar, która wynosi **9,4 mieszk./ha**, a w podziale na funkcje odpowiadające trzem strefom planistycznym umożliwiającym realizację zabudowy mieszkaniowej:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – **6,6 mieszk./ha**,
- zabudowa mieszkaniowa wielnorodzinna – **13,4 mieszk./ha**,
- zabudowa zagrodowa – **3,3 mieszk./ha**.

Zgodnie z Rozporządzeniem uwzględniono prognozowane proporcje między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami. Analizując prognozowane proporcje pomiędzy funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami z profili podstawowych i dodatkowych dla poszczególnych stref planistycznych przyjęto, że w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodziną średnio 70% terenów zostanie wykorzystane stricte pod zabudowę mieszkaniową. Uzasadnieniem powyższej zasady jest zakładany znaczny udział szerokiego spektrum pozostałych funkcji niemieszkalnych zawartych zarówno w profilu podstawowym, jak i dodatkowym tej strefy, takich jak m. in: usługi (w tym usługi turystyki), komunikacja, zieleń urządzona, infrastruktura techniczna, zieleń naturalna, lasy, wody. W strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW) przyjęto, że średnio 80% terenów zostanie wykorzystanych stricte pod zabudowę mieszkaniową, z uwagi na przewidywany mniejszy udział funkcji usługowych w porównaniu ze strefami SJ. Dla stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową przyjęto, że 30% terenów zostanie wykorzystane stricte pod zabudowę zagrodową ze względu na szczególnie ekstensywny charakter terenów rolniczych.

Obliczono powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, wyznaczonych na obszarach, o których mowa w art. 13d ust.1 Ustawy, która wynosi **662,4 ha**, a w podziale na strefy planistyczne:

- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną – **599,4 ha**,

- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną – **7,7 ha**,
- strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową – **55,3 ha**.

Uwzględniając powyższe dane obliczona suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, wyznaczonych na obszarach, o których mowa w art. 13d ust.1 Ustawy, wynosi zatem: **2 905 mieszkańców**.

#### **Wniosek:**

**Uwzględniając powyższe obliczenia należy stwierdzić, że suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, wyznaczonych na obszarach, o których mowa w art. 13d ust.1 Ustawy, wynosząca 2 905 mieszkańców, stanowi 40% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Choczewo, a tym samym nie przekracza 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową (9271 mieszkańców). W związku z tym wyznacza się strefy planistyczne umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej również na pozostałych obszarach gminy.**

### **3. Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy**

Obszar uzupełnienia zabudowy (OUZ) w planie ogólnym gminy Choczewo został wyznaczony na podstawie art. 13a ust. 4 pkt 2a) Ustawy, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. 2024 r. poz. 729), zwanym dalej Rozporządzeniem OUZ. Ponadto przyjęto zasadę, iż OUZ nie wyznacza się na terenach objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Na podstawie w/w założeń wygenerowano OUZ ( $P_b$ ) o łącznej powierzchni 593,16 ha, którą zgodnie z Rozporządzeniem OUZ można korygować, czyli ograniczyć lub rozszerzyć jednak nie więcej niż o obszar o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem:

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

gdzie:

$P_p$  – oznacza łączną maksymalną powierzchnię powiększenia OUZ wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 Rozporządzenia OUZ, w wyniku rozszerzenia ich granic,

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

$P_u$  – oznacza łączną powierzchnię OUZ wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 Rozporządzenia OUZ.

Łączna powierzchnia obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 1-3 Rozporządzenia OUZ wynosi 1 168,99 ha. Zatem:

$$P_b = 1\ 168,99\ ha$$

Łączna powierzchnia OUZ wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 Rozporządzenia OUZ wynosi 593,16 ha. Zatem:

$$P_u = 593,16 \text{ ha}$$

Tym samym:

$$P_p = 25\% \times (1\,168,99 \text{ ha} - 593,16 \text{ ha}) = 143,95 \text{ ha}$$

Po wprowadzeniu korekt związanych z ograniczeniem lub rozszerzeniem oraz dostosowaniem zasięgu OUZ do granic stref planistycznych obejmujących tereny zurbanizowane oraz poszczególnych działek, uwzględniając przepisy związane z występowaniem użytków rolnych klasy I-III, wymagania ładu przestrzennego, walorów przyrodniczych przestrzeni, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych, łączna powierzchnia OUZ ( $P_u$ ) wynosi 312,77 ha, czyli zmniejszyła się o 280,39 ha w stosunku do pierwotnie wyznaczonego OUZ ( $P_u$ ).

## 4. Przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych

Gminne standardy urbanistyczne w planie ogólnym gminy Choczewo zostały wyznaczone w celu spełnienia wymogów zawartych art. 13a ust. 4 pkt 1b) Ustawy. Gminne standardy urbanistyczne w planie ogólnym gminy Choczewo zostały ustalone w określonym zakresie w oparciu o między innymi analizę danych wymienionych w pkt 2.1. Zgodnie z art. 13e) ust. 1 Ustawy gminne standardy urbanistyczne w planie ogólnym obejmują gminny katalog stref planistycznych.

### 4.1 Gminny katalog stref planistycznych

Na podstawie art. 13e) ust. 2 pkt 1) Ustawy ustalono profil funkcjonalny poszczególnych stref planistycznych składający się z profilu podstawowego oraz z profilu dodatkowego.

Zgodnie z w/w przepisami obszar objęty planem ogólnym gminy Choczewo podzielono w sposób rozłączny na następujące strefy planistyczne:

SW – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,

SJ – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,

SZ – strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową,

SU – strefa usługowa,

SP – strefa gospodarcza,

SR – strefa produkcji rolniczej,

SI – strefa infrastrukturalna,

SN – strefa zieleni i rekreacji,

SC – strefa cmentarzy,

SG – strefa górnictwa,  
SO – strefa otwarta,  
SK – strefa komunikacyjna.

**SW – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną**

Profil podstawowy:

teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej (dotyczy: terenów telekomunikacji; innych terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m<sup>2</sup>).

Profil dodatkowy:

teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

**SJ – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną**

Profil podstawowy:

teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej (dotyczy: terenów telekomunikacji; innych terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m<sup>2</sup>).

Profil dodatkowy:

teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej wykluczono w części stref znajdujących się m. in. pod ochroną konserwatorską.

**SZ – strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową**

Profil podstawowy:

teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej (dotyczy: terenów telekomunikacji; innych terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m<sup>2</sup>).

Profil dodatkowy:

teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

**SU – strefa usługowa**

Profil podstawowy:

teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej (dotyczy: terenów telekomunikacji; innych terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m<sup>2</sup>).

Profil dodatkowy:

teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

Tereny elektrowni słonecznej oraz składów i magazynów wykluczono w części stref znajdujących się pod ochroną konserwatorską lub/i w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej, a także ze względu na walory krajobrazowo-przestrzenne.

**SP – strefa gospodarcza**

Profil podstawowy:

teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej (dotyczy: terenów telekomunikacji; innych terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m<sup>2</sup>).

Profil dodatkowy:

teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

**SR – strefa produkcji rolniczej**

Profil podstawowy:

teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej (dotyczy: terenów telekomunikacji; innych terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m<sup>2</sup>).

Profil dodatkowy:

teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni wiatrowej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

Tereny biogazowni, elektrowni słonecznej oraz elektrowni wiatrowej wykluczono w większości stref znajdujących się w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej, a także ze względu na walory krajobrazowo-przestrzenne.

**SI – strefa infrastrukturalna**

Profil podstawowy:

teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych.

Profil dodatkowy:

teren usług, produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

### **SN – strefa zieleni i rekreacji**

#### Profil podstawowy:

teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej (dotyczy: terenów telekomunikacji; innych terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m<sup>2</sup>).

#### Profil dodatkowy:

teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu.

Tereny usług sportu i rekreacji, usług kultury i rozrywki, usług handlu detalicznego, usług gastronomii, usług turystyki, usług nauki, usług edukacji, usług zdrowia i pomocy społecznej wykluczono w całości w strefach obejmujących plaże nadmorskie oraz w większości w strefach zawierających ogrody działkowe.

### **SC – strefa cmentarzy**

#### Profil podstawowy:

teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej (dotyczy: terenów telekomunikacji; innych terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m<sup>2</sup>).

#### Profil dodatkowy:

teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

### **SG – strefa górnictwa**

#### Profil podstawowy:

teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej (dotyczy: terenów telekomunikacji; innych terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m<sup>2</sup>).

#### Profil dodatkowy:

teren produkcji, teren usług handlu, teren usług rzemieślniczych, teren usług gastronomii, teren usług biurowych i administracji, teren usług nauki, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

### **SO – strefa otwarta**

#### Profil podstawowy:

teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej (dotyczy: terenów telekomunikacji; innych terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m<sup>2</sup>).

#### Profil dodatkowy:

teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej.

Teren elektrowni słonecznej oraz elektrowni wiatrowej wykluczono w większości stref znajdujących się w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej, a także ze względu na walory krajobrazowo-przestrzenne.

### **SK – strefa komunikacyjna**

#### Profil podstawowy:

teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej (dotyczy: terenów telekomunikacji; innych terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m<sup>2</sup>).

#### Profil dodatkowy:

teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód.

Tereny usług handlu detalicznego, usług gastronomii, usług turystyki wykluczono w strefach obejmujących drogi powiatowe.

Na podstawie art. 13e) ust. 2 pkt 2) Ustawy ustalono wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, a także wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w poszczególnych strefach planistycznych w zależności od ich profilu funkcjonalnego.

## **5. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy**

Zgodnie z art. 13h) ust. 2 pkt 4) Ustawy uwzględniono uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy Choczewo wymienione w art. 13b) Ustawy w następujący sposób.

### **5.1 Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy Choczewo**

Zawartą w Strategii rozwoju gminy Choczewo na lata 2023-2030 (uchwała Nr LXXIV/595/2024 Rady Gminy Choczewo z dnia 24 stycznia 2024 r.) politykę przestrzenną, w tym cele przestrzenne i strategiczne rozwoju gminy uwzględniono w planie ogólnym w następujący sposób:

- wyznaczono spójną strukturę przestrzenną złożoną z terenów przyrodniczych, rolniczych oraz terenów zurbanizowanych,
- umożliwiono wypełnienie struktur przestrzennych istniejących miejscowości w celu rozwoju funkcji turystyczno-rekreacyjnych oraz rolniczo-turystycznych,

- wprowadzono strefy stwarzające podstawę rozwoju zabudowy mieszkaniowej w związku z przewidywanym wzrostem ilości mieszkańców gminy; poza możliwością wypełnienia luk w strukturze przestrzennej istniejących miejscowości przewiduje się rozwój funkcji mieszkaniowej m. in. wokół miejscowości Choczewo oraz na północ od miejscowości Kurowo,
- wydzielono strefy usługowe oraz produkcyjne, które mogą przyczynić się do aktywizacji miejscowości i całej gminy; w tym celu między innymi wykorzystano pasmo wzdłuż projektowanej drogi krajowej w kierunku planowanej elektrowni jądrowej umożliwiając na tym obszarze realizację funkcji usługowych, produkcyjnych i infrastruktury technicznej; ponadto ustalono strefę zieleni rekreacji (SN), w tym m. in. usług turystyki na obszarze przeznaczonym w obowiązujących planach miejscowych w dużej części pod funkcje rolnicze z zakazem zabudowy, zlokalizowanym pomiędzy miejscowościami: Słajszewo i Osetnik,
- ustalono strefy umożliwiające rozwój elektroenergetyki odnawialnej, w tym przede wszystkim wzdłuż projektowanej drogi krajowej w kierunku planowanej elektrowni jądrowej oraz na północ od miejscowości: Lublewko i Lublewo Lęborskie,
- określono strefy otwarte w celu ochrony i zachowania najcenniejszych elementów środowiska przyrodniczego,
- zdefiniowano strefy w celu zachowania i ekspozycji walorów dziedzictwa kulturowego.

## **5.2 Ustalenia Planu zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego**

Zawarte w planie zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego 2030 (Uchwałą Nr 318/XXX/16 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 29 grudnia 2016 r.) strategiczne cele oraz kierunki działań gminy uwzględniono w planie ogólnym w następujący sposób:

- ustalono zwarte przestrzenie jednostki osadnicze,
- umożliwiono realizację usług oraz infrastruktury społecznej w celu zapewnienia dostępności dla istniejących i rozwojowych terenów mieszkaniowych oraz turystyczno-rekreacyjnych,
- wyznaczono strefy umożliwiające lokalizację elektrowni jądrowej wraz z inwestycjami towarzyszącymi, a także budowę i modernizację systemów infrastruktury technicznej.

## **5.3 Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny**

Występujące na terenie gminy Choczewo w całości lub w części formy ochrony przyrody (rezerwaty przyrody: Mierzeja Sarbska, Choczewskie Cisy, Borkowskie Wąwozy, Wydma Lubiatowska, otulina rezerwatu przyrody Salińskie Margle, otulina Nadmorskiego Parku Krajobrazowego, Nadmorski Obszar Chronionego Krajobrazu, Choczewsko-Saliński Obszar Chronionego Krajobrazu, użytki ekologiczne: Gajówka, Osoczne Oczko, Zwarcienko, Torfowisko w Szklanej Hucie, Źródlika Bezimiennej, obszary Natura 2000: Lasy Lęborskie, Mierzeja Sarbska, Białogóra, Jeziora Choczewskie, 38 pomników przyrody), uwzględniono w planie ogólnym w następujący sposób:

- ograniczono lokalizację stref umożliwiających zabudowę na obszarach chronionych; zabudowę (w tym zgodnie z obowiązującymi planami miejscowymi) dopuszczono jedynie na

fragmentach: Nadmorskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, Choczewsko-Salińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, a także obszaru Natura 2000 Jeziora Choczewskie.

- na przeważającym obszarze wprowadzono strefę otwartą (SO) z zakazem zabudowy.

#### **5.4 Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału**

Obszar gminy Choczewo nie został zaliczony do obszarów szczególnego zagrożenia powodzią raz na 10 i 100 lat, natomiast tylko w niewielkim fragmencie w rejonie ujścia Chełstu do jeziora Sarbsko obszar gminy zaliczony został do obszarów zagrożenia powodziowego raz na 500 lat. Na obszarze tym ustala się strefę otwartą z zakazem zabudowy. Wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału nie występują na obszarze gminy Choczewo.

#### **5.5 Obszary gruntów zmeliorowanych**

Zgodnie z art. 197 ust. 1. ustawy z dnia Prawo wodne, urządzeniami melioracji wodnych są między innymi: rowy wraz z budowlami związanymi z nimi funkcjonalnie, drenowania, rurociągi, stacje pomp służące wyłącznie do celów rolniczych. Dla obszaru gminy brak jest bazy danych, obejmującej zbiory danych przestrzennych infrastruktury informacji przestrzennej, dotyczących ewidencji melioracji wodnych. Według mapy topograficznej<sup>6</sup> grunty zmeliorowane występują w rejonie rzek: Chełst, Choczewka oraz Kanału Biebrowskiego. Obszary gruntów zmeliorowanych uwzględniono w planie ogólnym poprzez wprowadzenie na przeważającym obszarze stref otwartych (SO) z zakazem zabudowy lub stref zieleni rekreacji (SN).

#### **5.6 Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy**

Na obszarze gminy Choczewo znajdują się aktywne osuwiska zinwentaryzowane przez Państwowy Instytut Geologiczny Instytut Badawczy w ramach realizacji Projektu SOPO (System Osłony Przeciwośuwiskowej). Na obszarach tych ustala się w większości strefy otwarte z zakazem zabudowy (SO). Zgodnie z SOPO na obszarze gminy Choczewo nie występują tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi.

#### **5.7 Strefy ochronne ujęć wody**

Strefy ochronne ujęć wody zlokalizowane w: Gościęcinie, Borkowie, Choczewie, Lubiatowie, Lublewku, Sasinie, Słajkowie, Stilo, Zwarcienku zostały uwzględnione poprzez wyznaczenie stref o profilu funkcjonalnym dopuszczającym infrastrukturę techniczną.

#### **5.8 Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych**

Na obszarze gminy Choczewo nie ustanowiono obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych.

---

<sup>6</sup> Źródło: [https://mapy.geoportal.gov.pl/imap/lmgp\\_2.html?gpmap=gp0](https://mapy.geoportal.gov.pl/imap/lmgp_2.html?gpmap=gp0) (data pozyskania: 23.04.2025)

### **5.9 Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi**

Na obszarze gminy Choczewo nie ustanowiono terenów i obszarów górniczych wraz z filarami ochronnymi.

### **5.10 Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji**

Udokumentowane złoża kopalin (Żelazno) uwzględniono poprzez ustalenie strefy górnictwa (SG). Na obszarze gminy Choczewo nie występują kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.

### **5.11 Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej**

Na obszarze gminy Choczewo nie występują obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej.

### **5.12 Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951 i 1688), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej**

Występujące na terenie gminy zabytki objęte formami ochrony lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej w tym m. in.: zespoły dworsko-parkowe, parki, cmentarze, pozostała zabudowa historyczna, uwzględniono w planie ogólnym w następujący sposób:

- ustalono strefy planistyczne o profilu podstawowym i dodatkowym odpowiadające ochronie obiektów historycznych,
- w ustalonych strefach planistycznych obejmujących obiekty chronione wprowadzono parametry zabudowy dostosowane do charakteru zabudowy historycznej,
- w ustalonych strefach planistycznych sąsiadujących z obiektami chronionymi wprowadzono parametry zabudowy dostosowane do ekspozycji zabudowy historycznej.

### **5.13 Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne**

Na obszarze gminy Choczewo nie występują obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne.

### **5.14 Tereny zamknięte i ich strefy ochronne**

Na obszarze gminy Choczewo występują tereny zamknięte ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu. Tereny te zostały objęte strefą komunikacji (SK) lub innymi strefami planistycznymi, które dopuszczają komunikację. Na obszarze gminy Choczewo znajduje się fragment strefy ochronnej terenu zamkniętego resortu obrony narodowej znajdującego się w gminie Krokowa. Na obszarze tym ustalono strefę otwartą z zakazem zabudowy.

### **5.15 Obszary ograniczonego użytkowania**

Na terenie gminy Choczewo nie występują obszary ograniczonego użytkowania.

### **5.16 Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji**

Na terenie gminy Choczewo nie występują obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub remediacji.

### **5.17 Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji**

Na terenie gminy Choczewo nie występują obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji.

### **5.18 Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją**

Na terenie gminy Choczewo nie zostały wyznaczone obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją.

### **5.19 Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne**

Występowanie gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I–III oraz gruntów leśnych uwzględniono w planie ogólnym w następujący sposób:

- ograniczono wyznaczanie stref umożliwiających zabudowę na gruntach rolnych klas I–III oraz na gruntach leśnych,
- na przeważającym obszarze wprowadzono strefę otwartą z zakazem zabudowy (SO).

### **5.20. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej**

Na obszarze gminy Choczewo planowana jest elektrownia jądrowa zaliczona do zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. Została ona uwzględniona poprzez wyznaczenie strefy infrastruktury (SI).

### **5.21. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego**

Na obszarze gminy Choczewo występują obszary pasa technicznego brzegu morskiego oraz pasa ochronnego brzegu morskiego uwzględnione poprzez wyznaczenie strefy zieleni i rekreacji (SN) oraz strefy otwartej (SO). Zgodnie z art. 13a ust. 1 Ustawy z granic planu ogólnego gminy Choczewo zostały wyłączone obszary obejmujące morskie wody wewnętrzne.

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

Istniejące oraz planowane obiekty infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej zostały uwzględnione poprzez wyznaczenie stref o odpowiednim profilu funkcjonalnym zawierającym przeznaczenie usługowe, infrastrukturę techniczną oraz komunikację. Ponadto w analogiczny sposób uwzględniono m. in.: lokalizację planowanej elektrowni jądrowej wraz z infrastrukturą towarzyszącą, układem drogowym i kolejowym, a także projektowanym przebiegiem linii energetycznych 400KV wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu i zabudowie.

### **5.23. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe**

Krajobrazy priorytetowe (Ciekocinko – zespół pałacowo-parkowy, lasy nadmorskie i wydmy pomiędzy Łebą a Białogórą, plaże i wydmy na zachód od Władysławowa), krajobrazy w obrębie obszarów, o których mowa w art. 38a ust. 3 pkt 2 Ustawy (obszary chronionego krajobrazu, rezerваты przyrody) uwzględniono poprzez ograniczenie wyznaczenia stref planistycznych umożliwiających zabudowę na wnioskowanych obszarach, przy zachowaniu ustaleń obowiązujących planów miejscowych, decyzji o warunkach zabudowy, a także aktualnej polityki przestrzennej gminy. Pozostałe krajobrazy nie stanowiące krajobrazów priorytetowych oraz krajobrazów w obrębie obszarów lub obiektów, o których mowa w art. 38a ust. 3 pkt 2 Ustawy nie zawierają rekomendacji i wniosków.

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

Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska uwzględniono poprzez ustalenie stref o odpowiednim profilu funkcjonalnym oraz parametrach zabudowy. Ustalenia planu ogólnego uwzględniają uwarunkowania opisane w opracowaniu ekofizjograficznym, biorąc pod uwagę dotychczasową politykę przestrzenną gminy wyrażoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego – w szczególności w zakresie dyspozycji funkcjonalnej poszczególnych stref planistycznych.

### **5.25. Zapotrzebowanie na nową zabudowę w gminie**

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie (ZAP) obliczono w pkt 2.2.1. i wynosi ono 7 132 mieszkańców. Zgodnie z art. 13d ust.2 Ustawy w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70 % oraz większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

ZAP uwzględniono zatem poprzez wyznaczenie stref planistycznych umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 Ustawy.

Suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w wyznaczonych strefach, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy w całej gminie wynosi 8 211 mieszkańców, a zatem mieści się w przedziale pomiędzy 70% (4 992 mieszkańców) a 130% (9 271 mieszkańców) zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową.