PLAN OGÓLNY GMINY CHŁOPICE

UZASADNIENIE

CHŁOPICE, CZERWIEC 2025 R.

SPIS TREŚCI:

I. CEL SPORZĄDZENIA PROJEKTU PLANU OGÓLNEGO

II. WYJAŚNIENIA SPOSOBU UWZGLĘDNIENIA WYSTĘPUJĄCYCH UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY

1. PRZYCZYNY USTALENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH
2. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY
   1) UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z POLITYKI PRZESTRZENNEJ GMINY OKREŚLONEJ W STRATEGII ROZWOJU GMINY LUB STRATEGII ROZWOJU PONADLOKALNEGO
   2) USTALENIA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO
   3) UWARUNKOWANIA WYSTĘPUJĄCE NA OBSZARZE GMINY:
      a) formy ochrony przyrody oraz ich otuliny
      b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału
      c) obszary gruntów zmeliorowanych
      d) tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy
      e) strefy ochronne ujęć wody
      f) obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych
      g) tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi
      h) udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji
      i) obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej
      j) 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
      k) obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne
      l) tereny zamknięte i ich strefy ochronne
      m) obszary ograniczonego użytkowania
      n) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji
      o) obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji
      p) obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją
      q) grunty rolne stanowiące użytki rolne klas i-iii oraz grunty leśne
      r) zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej
      s) obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego
3. ROZMIESZCZENIE ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, TRANSPORTOWEJ I TECHNICZNEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAMI W ZAGOSPODAROWANIU
4. REKOMENDACJE I WNIOSKI ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ KRAJOBRAZY PRIORYTETOWE

III. PRZYCZYNY WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH

1. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ
2. GMINNY KATALOG STREF PLANISTYCZNYCH - UZASADNIENIE USTALENIA PROFILU FUNKCJONALNEGO STREF ORAZ WARTOŚCI USTALONYCH GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH.
3. BILANS CHŁONNOŚCI NIEZABUDOWANYCH TERENÓW UMOŻLIWIAJĄCYCH REALIZACJĘ FUNKCJI MIESZKANIOWYCH W OBOWIĄZUJĄCYCH PLANACH MIEJSCOWYCH - W ASPEKCIE OBLICZONEGO ZAPOTRZEBOWANIA NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ

IV. CZĘŚĆ GRAFICZNA UZASADNIENIA PROJEKTU PLANU OGÓLNEGO

I. CEL SPORZĄDZENIA PROJEKTU PLANU OGÓLNEGO

Celem sporządzenia planu ogólnego gminy (planowania przestrzennego na poziomie lokalnym) jest ustalenie zasad zagospodarowania przestrzeni, co ma kluczowe znaczenie dla zrównoważonego rozwoju gminy, poprawy jakości życia mieszkańców oraz ochrony środowiska, poprzez ochronę terenów zielonych, wód powierzchniowych i podziemnych, zasobów naturalnych i cennych przyrodniczo obszarów. Określa, jak będą rozwijane różne części gminy, w tym strefy mieszkaniowe, przemysłowe, usługowe, rolnicze czy rekreacyjne. Zabezpieczenie ładu przestrzennego pomoże uniknąć chaotycznej zabudowy chroniąc wartości estetyczne oraz funkcjonalne przestrzeni. Plan uwzględnia potrzeby dotyczące realizacji dróg, kanalizacji, wodociągów i innych obiektów publicznych. Podczas sporządzania projektu planu ogólnego, mieszkańcy mają wpływ na kształtowanie swojej okolicy i mogą liczyć na zachowanie określonych standardów życia.

Wyznaczone w planie ogólnym strefy planistyczne, uwzględniać będą dotychczasową politykę przestrzenną gminy Chłopice, cele i kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy wskazane w Strategii Rozwoju Gminy Chłopice na lata 2022- 2030 i dotychczas obowiązującym Studium.

Zgodnie z art. 13h ust. 1 i ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z projektem planu ogólnego sporządza się uzasadnienie składające się z części tekstowej i graficznej. Część tekstowa uzasadnienia planu ogólnego zawiera wyjaśnienia przyczyn wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym oraz sposobu uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy. Część graficzna uzasadnienia, to graficzna prezentacja danych stanowiących uwarunkowania, w tym uwarunkowania przyrodnicze, kulturowe, infrastruktury technicznej, uwzględniane w kształtowaniu zagospodarowania przestrzennego. Z części graficznej uzasadnienia, wynikać będzie, w jaki sposób te uwarunkowania wpłynęły na sformułowanie ustaleń planu ogólnego.

Podstawą prawną do sporządzenia planu ogólnego gminy jest Uchwała Nr IV/21/2024 Rady Gminy Chłopice z dnia 8 lipca 2024r. w sprawie przystąpienia do sporządzania planu ogólnego gminy Chłopice.

Podstawowymi elementami planu ogólnego są strefy planistyczne. Plan ogólny zawiera ustalenia dotyczące funkcji terenów dopuszczalnych do wyznaczenia w dokumentach niższego szczebla, jak i ramowe ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami:

- ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.);
- Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz.U. z 2023 r., Poz. 2758 z późn. zm.).

Plan Ogólny Gminy jest aktem prawa miejscowego obligatoryjnie sporządzany dla obszaru całej gminy. W przeciwieństwie do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jego postanowienia będą wiążące zarówno przy uchwalaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jak i przy wydawaniu decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Dokument ten sporządzany jest dla obszaru całej gminy z wyłączeniem morskich wód wewnętrznych oraz terenów zamkniętych innych niż ustalane przez ministra właściwego do spraw transportu.

Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu będą mogły być wydawane wyłącznie na obszarach wskazanych w planie ogólnym w obszarach uzupełnienia zabudowy dla funkcji określonych w strefach planistycznych, z zastrzeżeniem wyjątków określonych w ustawie. Pamiętać należy, że zgodnie z art. 61 ust. 1a ustawy, uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy dla rozbudowy, nadbudowy oraz odbudowy budynku nie jest ograniczone do obszaru uzupełnienia zabudowy i jest możliwe poza nim, a w myśl art. 59 ust. 1 przebudowa, remont i montaż w ramach istniejącej zabudowy w ogóle nie wymaga uzyskania decyzji o warunkach zabudowy. Dzięki temu rozwiązaniu gminy będą posiadały większy wpływ na kompleksowy rozwój terenów budowlanych na swoim obszarze, z podziałem na funkcje. Rozwiązanie to ma przede wszystkim na celu ograniczenie niekontrolowanego rozlewania się zabudowy mieszkaniowej na tereny rolne, nie posiadające układów komunikacyjnych oraz sieci infrastruktury technicznej. Nowe narzędzie w postaci obszarów uzupełnienia zabudowy oddaje w ręce gminy jednoznaczne władztwo planistyczne w zakresie ustalania, dla których terenów

nie będą wydawane decyzje o warunkach zabudowy. Będzie to możliwe bez konieczności uchwalania planów miejscowych, których celem jest m. in. powstrzymanie rozwoju zabudowy na danym obszarze z uwagi na inne wysoko cenione wartości, takie jak ochrona środowiska, ochrona gruntów rolnych, bezpieczeństwo publiczne czy racjonalność wykorzystania przestrzeni.

Ustawodawca przewidział na uchwalenie planów ogólnych termin do końca czerwca 2026 r. Po tej dacie studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy tracą moc. Brak planów ogólnych uniemożliwi prowadzenie jakichkolwiek prac o charakterze planistycznym na obszarze danej jednostki administracyjnej w tym uchwalania nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z zastosowaniem wyjątków określonych w ustawie. Podobnie bowiem, jak w przypadku decyzji o warunkach zabudowy, która nie będzie mogła być wydana bez wcześniejszego określenia obszarów uzupełnienia zabudowy, niemożliwe także będzie uchwalanie planów miejscowych. Zatem zasadniczym celem sporządzenia planu ogólnego gminy jest ustalenie funkcji dla poszczególnych terenów dopuszczalnych do wyznaczenia w dokumentach niższego szczebla, jak i ramowe ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania ternu, z którymi dokument ten będzie musiał zachować zgodność.

Zgodnie z art. 13a ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) w planie ogólnym gminy Chłopice określono strefy planistyczne zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz.U. z 2023 r., Poz. 2758 z późn. zm.) oraz gminne standardy urbanistyczne. Dla poszczególnych stref, co wynika z art. 13e ustawy, określono ich profil funkcjonalny oraz: wartość maksymalnej nadziemnej intensywnej zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy (dla stref o których mowa w art. 13c ust 2 pkt 1-7 ustawy); wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej (dla stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-10 ustawy), nie mniejszego niż wynika to z przepisów wydanych na podstawie art. 13m ust. 2 ustawy. Podstawowe znaczenie przy podziale gminy Chłopice na w/w strefy miały istniejące uwarunkowania gminy, w tym istniejąca struktura funkcjonalno – przestrzenna oraz kierunki rozwoju określone w dotychczas obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chłopice oraz Strategii Rozwoju Gminy Chłopice. Gmina do tego czasu nie sporządzała miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Główną rolę w zakresie planowania przestrzennego w gminie Chłopice, odgrywają decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzje o warunkach zabudowy decyzji warunkach zabudowy. Zdecydowana większość decyzji o warunkach zabudowy dotyczy budowy oraz rozbudowy budynków mieszkalnych.

Plan ogólny gminy Chłopice został przygotowany w formie danych przestrzennych, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 3a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tworzonych zgodnie z przepisami wydanymi na podstawie art. 67b u.p.z.p.

W ramach planu ogólnego uwzględniono uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy wymienione w art. 13b u.p.z.p. Wskazane uwarunkowania stanowią:

1. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa;
2. Znajdujące się na obszarze gminy:
   a) formy ochrony przyrody oraz ich otuliny,
   b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału,
   c) obszary gruntów zmeliorowanych,
   d) tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy,
   e) strefy ochronne ujęć wody,
   f) obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych,
   g) tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi,
   h) udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji,
   i) obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej,
   j) zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292, 1907), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej,
   k) obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne,

l) tereny zamknięte i ich strefy ochronne,
m) obszary ograniczonego użytkowania,
n) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji,
o) obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji,
p) obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją,
q) grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne,
r) zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
s) obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego;

3. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu;
4. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe;
5. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska;
6. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

Szczegółowe wyjaśnienia zastosowanych w planie ogólnym rozwiązań, o których mowa w art. 13h ust. 2 pkt 1, 2 i 3 u.p.z.p., zostały opisane w dalsze części niniejszego uzasadnienia. Ponadto do uzasadnienia sporządzono część graficzną w skali 1:10 000.

II. WYJAŚNIENIA SPOSOBU UWZGLĘDNIENIA WYSTĘPUJĄCYCH UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY

1. PRZYCZYNY USTALENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH

Ustalenie gminnych standardów urbanistycznych ma kluczowe znaczenie dla zapewnienia zrównoważonego, uporządkowanego i harmonijnego rozwoju przestrzennego gminy. Standardy te pozwalają na efektywne zarządzanie przestrzenią, ochronę środowiska, poprawę jakości życia mieszkańców oraz rozwój infrastruktury w sposób zgodny z lokalnymi i regionalnymi potrzebami. Standardy urbanistyczne pozwalają na racjonalne zagospodarowanie przestrzeni, zapobiegając chaotycznej zabudowie. Ustalenie maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy chroni tereny przed nadmiernym lub niewłaściwym wykorzystaniem. Ograniczenie zabudowy na terenach cennych przyrodniczo lub rolniczo jest kluczowe dla ochrony ekosystemów i zasobów naturalnych. Dzięki standardom można precyzyjnie określić, które obszary powinny pozostać niezabudowane. Standardy dostępności określają minimalne wymagania dotyczące dostępu do infrastruktury społecznej i technicznej, takie jak szkoły, przedszkola, przychodnie, sklepy czy transport publiczny. Dzięki temu rozwój urbanistyczny może być zgodny z potrzebami mieszkańców. W planie ogólnym Chłopic nie określono granic wyznaczenia gminnych standardów dostępności społecznej wskazanych w ustawie, które powinny obejmować zasady zapewnienia dostępu do obiektów infrastruktury społecznej takich jak szkoła podstawowa czy obszary zieleni publicznej.

2. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY

1) UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z POLITYKI PRZESTRZENNEJ GMINY OKREŚLONEJ W STRATEGII ROZWOJU GMINY LUB STRATEGII ROZWOJU PONADLOKALNEGO

Strategia Rozwoju Gminy Chłopice na lata 2022-2030
W ramach Strategii Rozwoju wyodrębniono trzy cele strategiczne, które są względem siebie równoważne i uzupełniające się:
- Cel strategiczny I: Efektywne i funkcjonalne zagospodarowanie przestrzeni
- Cel strategiczny II: Rozwój sfery gospodarczej na bazie posiadanych zasobów i potencjału naturalnego
- Cel strategiczny III: Rozwój sfery społecznej gminy.

Model struktury funkcjonalno-przestrzennej obrazuje strategiczne pomysły na rozwój gminy zorientowane terytorialnie i jest efektem zintegrowanego procesu planistycznego. Model rozumiany jest jako przedstawienie długookresowej strategicznej wizji rozwoju gminy wynikającej z wewnętrznych i zewnętrznych uwarunkowań, zdiagnozowanych potrzeb rozwojowych i posiadanego potencjału, z uwzględnieniem jego specyfiki i zróżnicowania wewnętrznego. Model wskazuje obszary, które strategia rozwoju uznaje za istotne dla osiągnięcia celów rozwoju, obszary wymagające ochrony oraz rodzaje powiązań funkcjonalnych występujących pomiędzy poszczególnymi obszarami.

W ramach najważniejszych zadań inwestycyjnych można wymienić:

Infrastruktura komunikacyjna:
- Budowa sieci dróg rowerowych (ścieżek rowerowych, zaplecza technicznego typu miejsca postojowe, elektryczne stacje ładowania rowerów itp.) na obszarze Gminy Chłopice.
- Budowa, przebudowa modernizacja, sieci dróg, mostów, przepustów oraz parkingów na obszarze Gminy Chłopice,
- Modernizacja i budowa dróg lokalnych i chodników na obszarze gminy Chłopice.

Infrastruktura rekreacyjno-sportowa:
- Rozwój infrastruktury turystyczno-rekreacyjnej na terenie gminy Chłopice,
- Modernizacja obiektów sportowo – rekreacyjnych na obszarze gminy Chłopice,
- Budowa zaplecza sportowo-rekreacyjnej na terenie gminy Chłopice, (m.in. place zabaw, siłownie napowietrzne, boiska wielofunkcyjne, ławki, punkty widokowe, wyznaczenie miejsc na terenie gminy na latanie dronami, budowę multi-dyscyplinarnych, modułowych, całorocznych obiektów sportowych przewidzianych w

sezonie zimowym np. w formie lodowisk oraz w sezonie letnim przekształconych np. w formę: torów rolkowych/wrotkarskich, rolkowisk, pumptracków bądź skateparków itp.

Infrastruktura techniczna:
- Inwestycje w infrastrukturę wodno-kanalizacyjną:
- Budowa oraz rozbudowa sieci kanalizacji i sieci wodociągowej oraz modernizacja sieci istniejących,
- Budowa przydomowych oczyszczalni ścieków, modernizacja oczyszczalni ścieków, przepompowni ścieków oraz stacji uzdatniania wody wraz z hydroforniami położonych na terenie gminy Chłopice,
- Rewitalizacja centrum miejscowości Chłopice oraz innych miejscowości gminy,
- Rozwój odnawialnych źródeł energii na terenie gminy Chłopice,

Infrastruktura społeczna:
- Niwelacja barier architektonicznych dla osób niepełnosprawnych i starszych, w szczególności w budynkach użyteczności publicznej,
- Rozbudowa infrastruktury społecznej typu Dom Seniora, Klub Seniora, świetlice środowiskowe,
- Modernizacja i rozbudowa infrastruktury oświatowo – edukacyjnej na terenie Gminy Chłopice,
- Budowa, rozbudowa, modernizacja małej retencji a także melioracji na terenie Gminy Chłopice.

Ustalenia planu ogólnego:
Sporządzony plan ogólny gminy ma na celu umożliwienie realizacji ww. przedsięwzięć. Przy określaniu profili stref funkcjonalnych w planie ogólnym gminy Chłopice uwzględnia się ww. cele i wiodące kierunki zagospodarowania przyjęte w Strategii.

2) USTALENIA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO

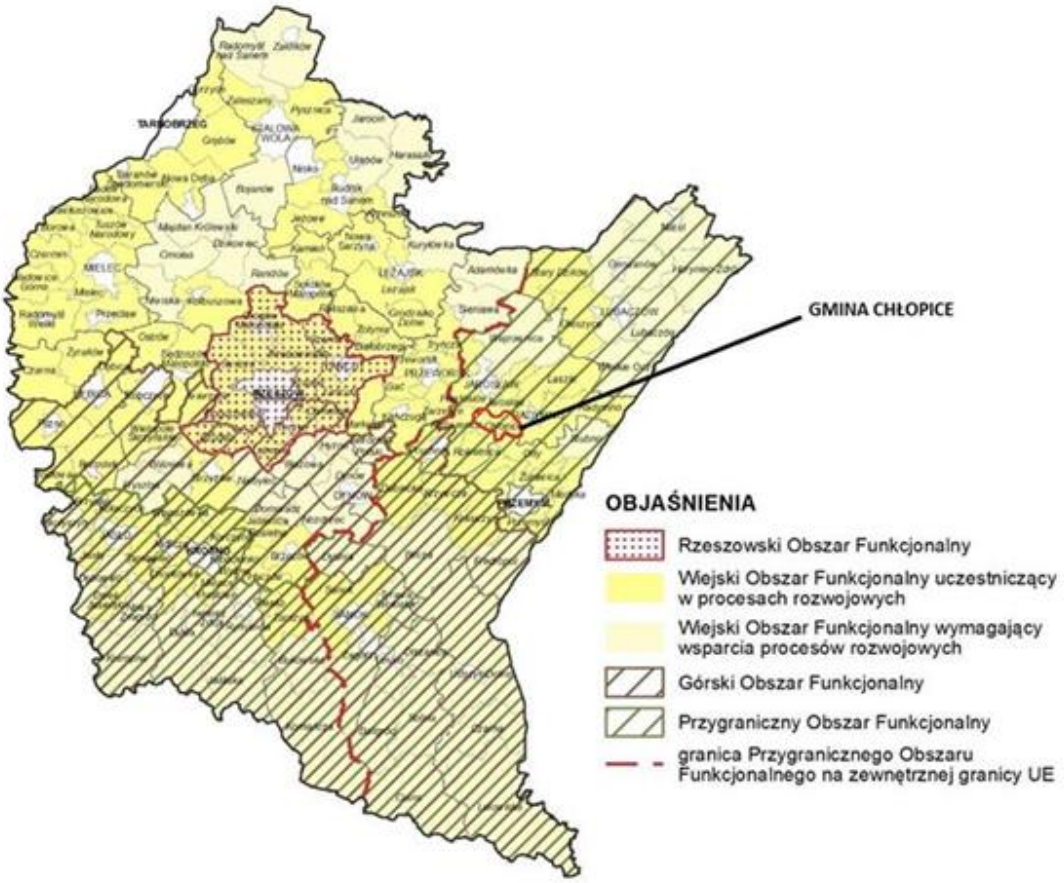
Zgodnie z ustaleniami obowiązującego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podkarpackiego – Perspektywa 2030, przyjętego Uchwałą nr LIX/930/18 Sejmiku Województwa Podkarpackiego z dnia 27 sierpnia 2018 r., analizowany obszar zaliczony został do obszaru funkcjonalnego o znaczeniu ponadregionalnym: Wiejski Obszar Funkcjonalny uczestniczący w procesach rozwojowych oraz do obszaru funkcjonalnego o znaczeniu regionalnym: Obszar Funkcjonalny Gospodarki Rolno – Spożywczej. W ww. obszarze dominuje otwarta rolnicza przestrzeń produkcyjna. Priorytetem rozwojowym dla tego obszaru jest rozwój rolnictwa i wzmocnienie żywicielskiej roli w oparciu o korzystne warunki przyrodnicze. Ponadto obszar gminy w planie województwa wskazano jako Przygraniczny Obszar Funkcjonalny.

- Obszar funkcjonalny gospodarki rolno-spożywczej:

Wiodące kierunki zagospodarowania:
1) utrzymanie i wzmocnienie zrównoważonej gospodarki rolnej, opartej na zdywersyfikowanym wykorzystaniu ziemi;
2) zachowanie funkcji przemysłowych ośrodków miejskich oraz rozwój „zielonego przemysłu" tj. przemysłu opartego o produkty i surowce regionalne, funkcjonującego zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju;
3) rozwój stref aktywności gospodarczej oraz instytucji otoczenia biznesu;
4) rozwój bazy przetwórstwa rolno-spożywczego oraz usług związanych z obsługą rolnictwa;
5) utrzymanie i rozbudowa infrastruktury transportowej oraz technicznej, w tym energetyki opartej na odnawialnych źródłach energii;
6) rozwój turystyki, w tym agroturystyki, w oparciu o bogate zasoby dziedzictwa kulturowego.

Zasady i warunki zagospodarowania:
1) utrzymanie dotychczasowego użytkowania terenów rolniczych, przy jednoczesnym tworzeniu warunków do rozwoju rolnictwa towarowego;
2) zachowanie walorów krajobrazu kulturowego, w tym tradycyjnego krajobrazu rolniczego;
3) rozwój rolnictwa ekologicznego, w szczególności na terenach o dobrym stanie środowiska;
4) uwzględnienie ochrony terenów o wysokim wskaźniku waloryzacji rolniczej przestrzeni produkcyjnej przy lokalizacji inwestycji;

5) zapobieganie procesom suburbanizacji i rozpraszania zabudowy, powodującym degradację otwartych terenów wiejskich przydatnych dla rolnictwa, przez intensyfikację użytkowania terenów zainwestowanych;
6) utrzymanie istniejących urządzeń melioracyjnych oraz budowa zbiorników małej retencji dla celów gospodarczych;
7) przy zagospodarowaniu terenów uwzględnienie ograniczeń związanych z położeniem na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią oraz narażonych na niebezpieczeństwo powodzi;
8) zachowanie i ochrona walorów dziedzictwa kulturowego, w tym rewaloryzacja historycznych układów urbanistycznych świadczących o unikatowej historii i kulturze obszaru;
9) rozwój infrastruktury turystycznej.



Źródło: Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podkarpackiego - Perspektywa 2030

- <u>Wiejski obszar funkcjonalny uczestniczący w procesach rozwojowych:</u>

Wiodące kierunki zagospodarowania:
1) rozwój gospodarki rolnej, leśnej oraz działalności pozarolniczej;
2) rozwój kapitału ludzkiego oraz wzrost poziomu życia mieszkańców;
3) poprawa dostępności komunikacyjnej obszaru w wymiarze lokalnym, regionalnym, krajowym i transgranicznym;
4) wzmocnienie powiązań obszarów wiejskich z ośrodkami miejskimi – włączenie terenów wiejskich otaczających miasta w procesy rozwojowe;
5) ochrona terenów o najwyższych walorach przyrodniczych i krajobrazowych;
6) racjonalne wykorzystanie zasobów środowiska przyrodniczego;
7) rozwój infrastruktury technicznej i transportowej.

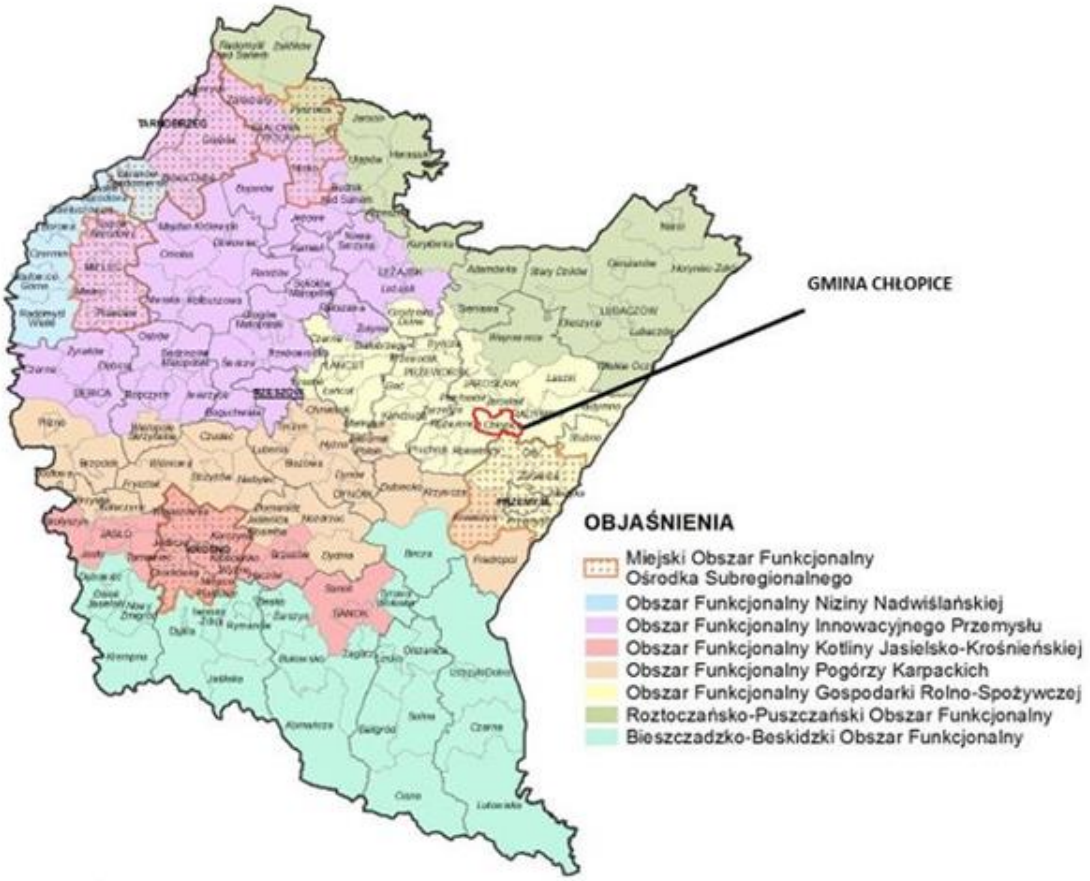
Zasady i warunki zagospodarowania:
1) zagospodarowanie terenów wiejskich umożliwiające wzrost towarowości w rolnictwie;
2) rozwój powiązań komunikacyjnych drogowych i kolejowych, poprawiający wewnętrzną i zewnętrzną dostępność obszaru;

3) zapobieganie procesom suburbanizacji i rozpraszania zabudowy powodującym degradację otwartych terenów wiejskich przydatnych dla rolnictwa przez intensyfikację użytkowania terenów zainwestowanych;
4) rozwój rolnictwa dostosowanego do lokalnych warunków, poprawa struktury agrarnej gospodarstw;
5) rozwój i modernizacja bazy usług publicznych,
6) poprawa wyposażenia obszaru w infrastrukturę techniczną i transportową.

- Przygraniczny obszar funkcjonalny

Wiodące kierunki zagospodarowania:
1) poprawa dostępności komunikacyjnej w wymiarze lokalnym, regionalnym, krajowym i transgranicznym;
2) wzmocnienie funkcjonalne ośrodków miejskich;
3) rozwój gospodarki rolnej i leśnej;
4) rozwój funkcji turystycznej w dostosowaniu do zasad ochrony obszarów cennych przyrodniczo i kulturowo,
5) rozwój w infrastruktury technicznej i transportowej.

Zasady i warunki zagospodarowania:
1) zagospodarowanie przestrzenne obszaru z uwzględnieniem potrzeb związanych z obronnością i bezpieczeństwem publicznym;
2) rozwój i modernizacja infrastruktury granicznej, transportowej i logistycznej;
3) integrowanie systemów komunikacyjnych i usprawnienie powiązań transportowych;
4) wspieranie rozwoju nowych funkcji, zwiększających zakres świadczonych usług o charakterze ponadlokalnym, w tym logistycznych;
5) poprawa dostępu do usług publicznych zlokalizowanych w miastach i na obszarach wiejskich;
6) współpraca transgraniczna w zakresie planowania przestrzennego i społeczno-gospodarczego, realizacja i koordynacja wspólnych działań i projektów, zapewniających integrację planowania w zakresie ochrony środowiska, gospodarki wodnej oraz infrastruktury transgranicznej,
7) poprawa wyposażenia obszaru w infrastrukturę techniczną i transportową.



Źródło: Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podkarpackiego - Perspektywa 2030

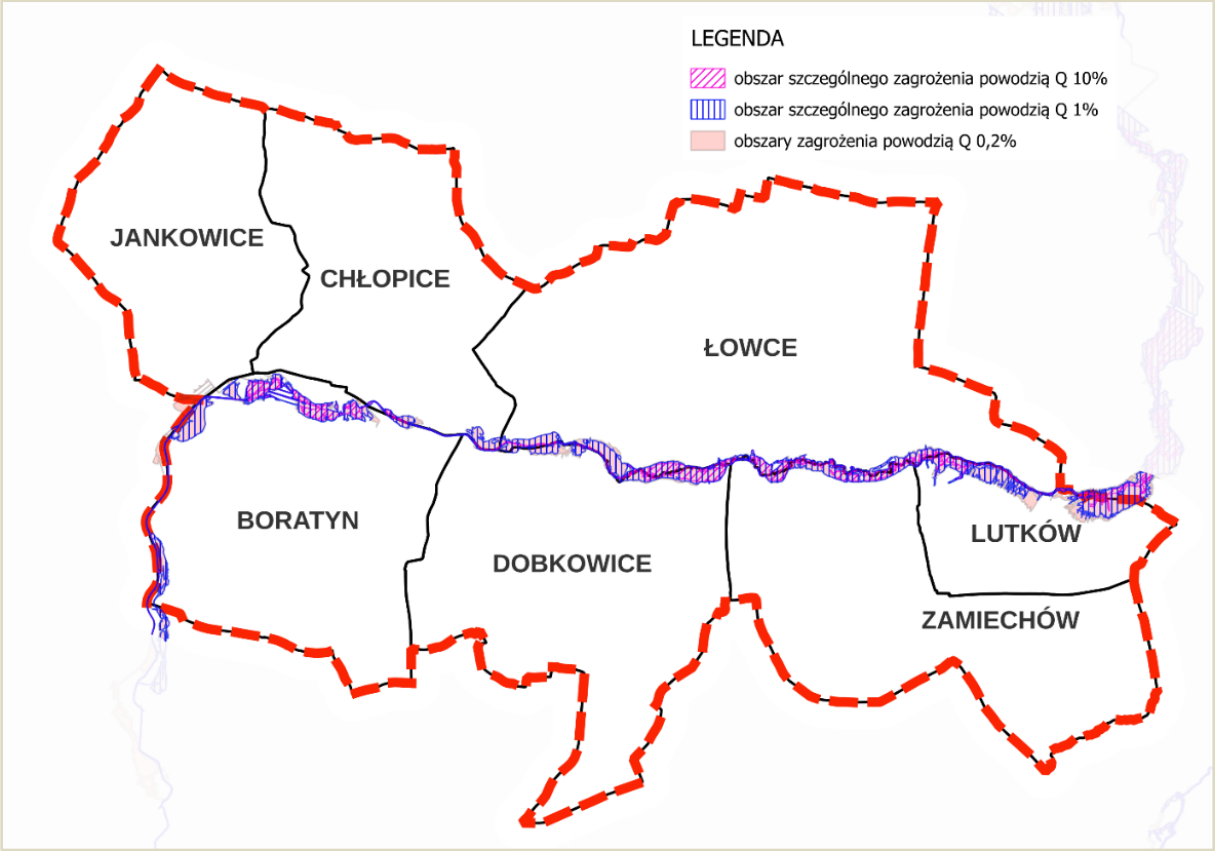
Ustalenia planu ogólnego:
Sporządzony plan ogólny gminy ma na celu umożliwienie realizacji ww. przedsięwzięć. Ustalenia lokalizacji stref planistycznych oraz wyznaczone dla nich standardy urbanistyczne uwzględniają również określone w planie zagospodarowania przestrzennego województwa podkarpackiego zasady zagospodarowania przestrzennego odnoszące się do gminy Chłopice.

3) UWARUNKOWANIA WYSTĘPUJĄCE NA OBSZARZE GMINY:

a) formy ochrony przyrody oraz ich otuliny:
Na terenie gminy **nie wydzielono** obszarów chronionych w formie parków narodowych, rezerwatów przyrody, parków krajobrazowych, obszarów chronionego obszaru oraz obszaru Natura 2000. Zostały ustanowione indywidualne formy ochrony w postaci pomników przyrody.
Na obszarze objętym opracowaniem znajdują się 34 obiekty uznane za pomniki przyrody. Są to pojedyncze drzewa o szczególnej wartości naukowej, kulturowej, historyczno – pamiątkowej i krajobrazowej. Wszystkie pomniki zlokalizowane są na terenie Zespołu Dworskiego z II połowa XVIII wieku w miejscowości Chłopice. Znajduje się tu 2 hektarowy park z zachowanymi reliktami dawnej dąbrowy.

Ustalenia planu ogólnego:
Plan ogólny dla ww. terenu zabytkowego parku wyznacza strefę SN z zakazem zabudowy w celu ochrony istniejących pomników przyrody. Szczegółowa analiza form ochrony przy ustalaniu dokładnego przeznaczenia terenu w ramach profili dopuszczonych w strefach nastąpi na etapie sporządzania planów miejscowych.

b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału:



Dane udostępnione przez Państwowe Gospodarstwo Wodne - Wody Polskie wskazują, iż na terenie gminy Chłopice występują obszary o ryzyku wystąpienia powodzi. Dla Łęgu Rokietnickiego oraz jego dopływów, opracowano mapy zagrożenia powodziowego (MZP) i mapy ryzyka powodziowego (MRP) w II cyklu planistycznym 2014 – 2020 . Wskazują one obszary szczególnie zagrożone powodzią:

• obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat [Q1%],
• obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat [Q 10%].

Zasięg zalewów w dolinie rzeki Łęgu Rokietnickiego, dotyczy głównie obszarów niezainwestowanych, przeznaczonych pod użytki rolne. Tylko w niewielkim stopniu powódź może wystąpić na obszarach zabudowanych. Wieloletnie obserwacje stanów wód potwierdziły, że rzeka Łęg Rokietnicki ma ustrój zasilania złożony, o typie deszczowo – śnieżnym. Z tego względu, wezbrania występują w miesiącach czerwiec –lipiec po długotrwałych i obfitych opadach deszczu, oraz po roztopach w marcu- kwietniu. W tym okresie może dojść do rozlania wód na obszar terasy. Wezbrania roztopowe, w odróżnieniu od wezbrań opadowych, charakteryzuje niższa kulminacja fal powodziowych i dłuższy czas trwania. Wezbrania opadowe, spowodowane deszczami nawalnymi powodują szybko przesuwające się kulminacje fal powodziowych.

Na terenie gminy Chłopice obszary zagrożone powodzią łącznie zajmują ok 152,72 ha co stanowi ok. 3,1 % powierzchni gminy. Z tego ok 80,78 % to są obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat [Q1%]. Do najbardziej zagrożonych sołectw należą: Lutków, gdzie w obszarze zalewowym wodami - Q1 leży ok.12,59 % jej powierzchni, Boratyn (5,36% powierzchni), Łowce (3,08% powierzchni). Wszystkie te sołectwa położone są w dolinie rzeki Łęg Rokietnicki. Najmniej narażone na zjawisko powodzi jest sołectwo Jankowice.

Ochronę przed powodzią realizuje się przez kształtowanie zagospodarowania przestrzennego dolin rzecznych lub terenów zalewowych, w szczególności obszarów szczególnego zagrożenia powodzią. W stanie obecnym działania gminy ograniczające ryzyko powodziowe powinny zmierzać w kierunku zadbania o dobry stan techniczny istniejącej infrastruktury przeciwpowodziowej (zbiornik retencyjne), ograniczenie lub wprowadzenie zakazu zabudowy terenów bezpośrednio przylegających do koryt cieków oraz zwiększenie retencji terenowej poprzez utrzymanie terenów naturalnej zieleni wzdłuż cieków i tworzenie oczek wodnych.

W celu ochrony wód na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią zakazuje się:

- gromadzenia ścieków, nawozów mineralnych, środków chemicznych, a także innych substancji lub materiałów, które mogą zanieczyścić wody oraz prowadzenia przetwarzania odpadów, w szczególności ich składowania,
- lokalizowania nowych cmentarzy.

Na obszarach zagrożonych powodzią obowiązują zakazy wynikające z przepisów szczególnych. Jedynie w przypadku, gdy realizacja inwestycji nie utrudni zarządzania ryzykiem powodziowym, dyrektor RZGW zgodnie z art. 77 ustawy Prawo wodne, może w drodze decyzji zwolnić od zakazów obowiązujących na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, określając warunki niezbędne dla ochrony przed powodzią.

Na terenie gminy nie znajdują się wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału.

Ustalenia planu ogólnego:
Plan ogólny dla terenów niezabudowanych znajdujących się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią wyznacza strefę otwartą. Wyjątek stanowią istniejące zabudowania, które zostały jedynie zainwentaryzowane jako strefy tożsame z istniejącą funkcją. Szczegółowa analiza zagrożenia powodziowego przy ustalaniu dokładnego przeznaczenia terenu w ramach profili dopuszczonych w strefach nastąpi na etapie sporządzania planów miejscowych.

c) obszary gruntów zmeliorowanych:
W granicach administracyjnych gminy znajdują się tereny użytkowane rolniczo, które zostały poddane zabiegom melioracyjnym. Zabiegi melioracyjne służyły wyłącznie odwadnianiu bagiennych i podmokłych terenów, położonych w dorzeczu Łęgu Rokietnickiego. Łącznie grunty pod rowami zajmują powierzchnię ok. 14,61 ha, co stanowi 0,29 % powierzchni gminy. Największe zagęszczenie rowów melioracyjnych występuje w dolinie rzeki Łęg Rokietnicki, Białka oraz w dolinie rzeki Olszyna. Cieki przepływające przez obszar gminy mają znaczenie irygacyjne, umożliwiające odpływ nadmiaru wody w okresach wysokich stanów oraz zasilające w wodę przyległe tereny rolnicze w okresie niedoboru wilgoci.

Ustalenia planu ogólnego:
Plan ogólny dla terenów niezabudowanych znajdujących się w obszarach zmeliorowanych w większości wyznacza strefę otwartą. Wyjątek stanowią obszary zainwestowane, które zostały zainwentaryzowane jako odpowiednie strefy. Szczegółowa analiza obszarów zmeliorowanych przy ustalaniu dokładnego przeznaczenia terenu w ramach profili dopuszczonych w strefach nastąpi na etapie sporządzania planów miejscowych.

d) tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy:
Lokalnie, głównie na bardziej stromych stokach utworzyły się niewielkie osuwiska, a także tereny zagrożone ruchami masowymi, które stwarzają zagrożenie dla budownictwa. Są to obszary w większości niezainwestowane. Jedynie w miejscowości Chłopice i Jankowice kilka budynków zagrodowych zlokalizowanych jest w strefie gdzie mogą wystąpić ruchy masowe.

Ustalenia planu ogólnego:
Na terenach zagrożonych występowaniem ruchami masowymi ziemi (z wyjątkiem istniejącej zabudowy) plan nie przewiduje lokalizacji nowych terenów pod zabudowę. Dla większości przedmiotowych terenów plan ustala strefę otwartą lub produkcji rolniczej.

e) strefy ochronne ujęć wody:
Na terenie gminy występują ograniczenia wynikające z ustanowienia rozporządzenia nr 26/ 2012 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Krakowie z dnia 27 grudnia 2012r. strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej składającego się z dwóch studni głębinowych podstawowych (S-1, S-2) oraz dwóch studni rezerwowych (S-1bis i S-2bis) zlokalizowanego w miejscowości Tapin dla potrzeb wodociągu grupowego Tapin-Rokietnica- Czelatyce – Tuligłowy, gmina Rokietnica, powiat jarosławski, województwo podkarpackie.

Ustalenia planu ogólnego:
Plan ogólny dla terenów istniejących ujęć wody wyznacza strefę infrastrukturalną lub otwartą. Ponadto w ramach wszystkich stref planistycznych dopuszcza się infrastrukturę techniczną. Ewentualne planowane ujęcia wody będą możliwe do realizacji w każdej strefie wyznaczonej w planie.

f) obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych:
Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych to ustanowione przez Wojewodę na wniosek Wód Polskich obszary, na których obowiązują zakazy oraz ograniczenia w zakresie użytkowania gruntów lub korzystania z wód, w celu ochrony zasobów tych wód przed degradacją. Na terenie gminy Chłopice **nie został wyznaczony** obszar ochronnych zbiorników wód śródlądowych zlokalizowany w obszarze GZWP ustanowiony na podstawie przepisów ustawy Prawo Wodne (Dz. U. z 2024 r, poz. 1087 z późn. zm.).

Najbliżej położony zbiornik (GZWP 429 – Dolina Przemyśl) położony jest w odległości ok. 3,5 km na wschód o wschodniej granicy gminy.

g) tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi:
W obszarze opracowania **nie występują** ustanowione tereny i obszary górnicze.
Na terenie gminy znajdują się natomiast zlikwidowane odwierty poszukiwawcze, od których należy zachować strefę wolną od zabudowy o promieniu 5 m.

Ustalenia planu ogólnego:
Lokalizacja ww. odwiertów wraz ze strefami o promieniu 5 m została zaznaczona na załączniku graficznym do uzasadnienia. Znajdują się one w strefach otwartych i produkcji rolniczej. Szczegółowa analiza lokalizacji odwiertów oraz ograniczeń i dopuszczeń z nimi związanych nastąpi na etapie sporządzania planów miejscowych. W ramach wszystkich stref planistycznych w profilu podstawowym oraz w dodatkowym znajduje się teren infrastruktury technicznej.

h) obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej:
W granicach gminy Chłopice **nie występują** obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej.

i) 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:

Zgodnie z art. 13b ust. 3 lit. j ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) ustalenia planu ogólnego określa się, uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, w szczególności znajdujące się na obszarze zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej.

Na terenie gminy Chłopice nie występują dobra kultury współczesnej.

W granicach administracyjnych gminy Chłopice występują następujące zabytki:

- zabytki wpisane do rejestru „A" zabytków nieruchomych województwa podkarpackiego;
- zabytki wpisane do rejestru „C" zabytków archeologicznych województwa podkarpackiego;
- zabytki włączone do wojewódzkiej ewidencji zabytków.

Wykaz zabytków nieruchomych z terenu gminy Chłopice wpisanych do rejestru zabytków:

Lp.	Miejscowość	Nazwa	Chronologia	Nr rejestru, data wpisu
1.	Boratyn	zespół pałacowo-parkowy	XVIII w.	24-ZP z 1949-02-28, A-26 z 1986-02-25
2.	Boratyn	Pałac	koniec XVIII w.	A-26 z 1986-02-25
3.	Boratyn	Kaplica	koniec XVIII w.	A-26 z 1986-02-25
4.	Boratyn	Park	2. poł. XVIII w.	24-ZP z 1949-02-28, A-26 z 1986-02-25
5.	Chłopice	zespół kościoła parafialnego pw. Wniebowzięcia NMP	2. poł. XVII w.	47-ZN z 1951-02-22, A-299 z 2008-12-02
6.	Chłopice	kościół parafialny pw. Wniebowzięcia Najświętszej Marii Panny	1688 r.	47-ZN z 1951-02-22, A-299 z 2008-12-02
7.	Chłopice	Dzwonnica	2. poł. XVII w.	47-ZN z 1951-02-22, A-299 z 2008-12-02
8.	Chłopice	Dwór	1925 - 1937	A-1554 z 2018-07-25
9.	Chłopice	park dworski	2. poł. XIX w.	23-ZP z 1949-02-28, A-37 z 1986-05-12, A-1541 z 2018-06-08
10.	Dobkowice	cerkiew greckokatolicka pw. św. Jana Chrzciciela, ob. kościół rzymskokatolicki parafialny	1903 r.	A-798 z 1995-06-17, A-1566 z 2018-10-17
11.	Jankowice	park dworski	przełom XVIII/XIX w.	A-38 z 1986-03-03, A-38 z 1995-08-24
12.	Zamiechów	zespół folwarczny	przełom XIX/XX w.	A-839 z 1996-10-15, A-810 z 2012-05-07
13.	Zamiechów	Rządcówka	przełom XIX/XX w.	A-839 z 1996-10-15, A-810 z 2012-05-07
14.	Zamiechów	Spichlerz	przełom XIX/XX w.	A-839 z 1996-10-15, A-810 z 2012-05-07

15.	Zamiechów	stajnia-wozownia	przełom XIX/XX w.	A-839 z 1996-10-15, A-810 z 2012-05-07
16.	Zamiechów	Obora	przełom XIX/XX w.	A-839 z 1996-10-15, A-810 z 2012-05-07

Źródło: tabela własne, dane NID

Wykaz zabytków nieruchomych znajdujących się na terenie gminy Chłopice wpisanych do ewidencji zabytków:

Lp.	Datowanie	Nazwa	Adres	Data wpisu
1.	2. po│. XVIII w.	dzwonnica z kaplicą	102	01.08.1959
2.	1919 r.	cerkiew gr.-kat. pw. św. Jana Chrzciciela		01.10.2001
3.	1890 r.	rządcówka	2	01.11.1999
4.	1925 - 1938	dwór	191	01.06.2006
5.	1810 r.	kaplica		01.08.1959
6.	1684 r.	kościół par. pw. Wniebowzięcia NMP	102	01.08.1959
7.	1890 r.	spichlerz		01.11.1999
8.	1820 r.	dwór	232	01.08.1959
9.	1900 - 1901	kościół par. p.w. św. Jana Chrzciciela i św. Marcina	100	01.11.2020
10.	przełom XVIII/XIX w.	park podworski		12.10.1994
11.	przełom XIX/XX w.	pozostałości folwarku (rządcówka i budynki gospodarcze)		01.11.1999
12.	1979 r.	cmentarz rzymskokatolicki		01.09.1995
13.	2. poł. XIX w.	cmentarz rzymskokatolicki		01.09.1995
14.	1. poł. XIX w.	cmentarz rzymskokatolicki		01.11.1992
15.	1. poł. XX w.	cmentarz rzymskokatolicki		01.09.1995
16.	pocz. XX w.	cmentarz greckokatolicki		01.05.1998
17.	2000 r.	cmentarz komunalny		01.10.2004
18.	3. Św. XIX w.	mur ogrodzeniowy		01.06.2006
19.	1. po│. XIX w.	park podworski		01.01.1975
20.	przełom XVII/XVIII w.	park pałacowy		01.01.1974
21.	XVIII w.	park podworski		01.01.1975
22.	XVIII w.	park podworski		01.01.1975
23.	2. poł. XVIII w.	park krajobrazowy		01.01.1974
24.	XVIII w.	park podworski		01.01.1974
25.	2. poł. XIX w.	cmentarz rzymskokatolicki przykościelny		01.10.1995
26.	1. poł. XX w.	cmentarz greckokatolicki		01.09.1995

Wykaz stanowisk archeologicznych znajdujących się na terenie gminy Chłopice wpisanych do Rejestru Zabytków (NID):

Lp.	Nazwa/numer stanowiska	Chronologia	Funkcja	Nr rejestru, data wpisu
1.	Chłopice, st. 2	średniowiecze	osada	A-577 z 1970-12-02
2.	Chłopice, st. 3	epoka kamienia	osada	A-578 z 1970-12-02

Wykaz stanowisk archeologicznych znajdujących się na terenie gminy Chłopice, wpisanych do ewidencji zabytków:

Lp.	Nazwa	Obszar AZP	Datowanie	Funkcja	Data wpisu
1.	Zamiechów	106-084			08.12.2008
2.	Jankowice	105-082	epoka kamienia	osada	15.04.2013
3.	Chłopice	105-083	epoka żelaza	osada	24.10.2016
4.	Chłopice	105-083	epoka żelaza	ślad osadniczy	24.10.2016
5.	Boratyn	105-082	pradzieje	ślad osadniczy	01.04.1994
6.	Zamiechów	105-083	epoka brązu	osada	25.10.2016
7.	Boratyn	105-082	epoka brązu	punkt osadniczy	01.04.1994
8.	Zamiechów	105-083	epoka kamienia	osada	25.10.2016
9.	Boratyn	105-083	epoka żelaza	osada	01.10.1991
10.	Boratyn	105-083	pradzieje	ślad osadniczy	01.10.1991
11.	Boratyn	105-082	epoka kamienia	ślad osadniczy	01.04.1994
12.	Jankowice	105-082	epoka brązu	punkt osadniczy	01.04.1994
13.	Jankowice	105-082	epoka kamienia	park	01.04.1994
14.	Rudołowice	105-082	pradzieje	punkt osadniczy	01.04.1994
15.	Chłopice	105-082	pradzieje	punkt osadniczy	01.04.1994
16.	Chłopice	105-082	epoka kamienia	osada	26.08.2010
17.	Jankwoice	105-082	epoka kamienia	ślad osadniczy	01.04.1998
18.	Chłopice	105-083	pradzieje	ślad osadniczy	01.10.1991
19.	Dobkowice	105-083	epoka brązu	osada	01.10.1991
20.	Jankowice	105-082	epoka kamienia	ślad osadniczy	01.04.1994
21.	Boratyn	105-082	epoka żelaza	punkt osadniczy	01.04.1994
22.	Chłopice	105-082	epoka kamienia	cmentarzysko	12.10.2010
23.	Dobkowice	105-083	epoka kamienia	ślad osadniczy	01.10.1991
24.	Jankowice	105-082	epoka kamienia	osada	05.12.2008
25.	Zamiechów	106-084	epoka żelaza	osada	31.03.1993
26.	Łowce	105-083	nowożytność	ślad osadniczy	01.10.1991
27.	Dobkowice	105-083	epoka kamienia	ślad osadniczy	01.10.1991
28.	Boratyn	105-082	pradzieje	punkt osadniczy	01.04.1994
29.	Zamiechów	106-084	pradzieje	osada	31.03.1993
30.	Łowce	105-083	epoka żelaza	ślad osadniczy	01.10.1991
31.	Chłopice	105-082	epoka żelaza	punkt osadniczy	01.04.1994
32.	Boratyn	105-082	średniowiecze	osada	01.04.1994
33.	Boratyn	105-082	średniowiecze	osada	01.04.1994
34.	Łowce	105-083	epoka kamienia	osada	01.10.1991
35.	Chłopice	105-082	epoka żelaza	punkt osadniczy	01.04.1994
36.	Chłopice	105-083	średniowiecze	osada	01.10.1991
37.	Łowce	105-083	epoka kamienia	osada	24.10.2016
38.	Chłopice	105-082	średniowiecze	ślad osadniczy	01.04.1994
39.	Ostrów	105-083	epoka brązu	osada	25.10.2016
40.	Jankowice	105-082	epoka kamienia	osada	01.04.1998
41.	Dobkowice	105-083	epoka kamienia	ślad osadniczy	24.10.2016

42.	Jankowice	105-082	epoka kamienia	osada	11.07.2010
43.	Boratyn	105-082	epoka kamienia	ślad osadniczy	01.04.1994
44.	Chłopice	105-083	pradzieje	ślad osadniczy	01.10.1991
45.	Łowce	105-083	epoka brązu	ślad osadniczy	25.10.2016
46.	Dobkowice	105-083	epoka brązu	osada	01.10.1991
47.	Dobkowice	105-083	epoka brązu	ślad osadniczy	01.10.1991
48.	Chłopice	105-083	epoka żelaza	osada	01.10.1991
49.	Chłopice	105-083	średniowiecze	osada	01.10.1991
50.	Dobkowice	105-083	pradzieje	ślad osadniczy	01.10.1991
51.	Łowce	105-083	epoka brązu	osada	01.10.1991
52.	Zamiechów	105-083	średniowiecze	osada	02.04.1998
53.	Dobkowice	105-083	epoka kamienia	ślad osadniczy	01.10.1991
54.	Chłopice	105-083	nowożytność	ślad osadniczy	01.10.1991
55.	Dobkowice	105-083	średniowiecze	osada	01.10.1991
56.	Zamiechów	106-084	epoka kamienia	ślad osadniczy	03.04.1993
57.	Jankowice	105-082	epoka kamienia	osada	01.04.1998
58.	Chłopice	105-083	pradzieje	osada	01.10.1991
59.	Boratyn	105-082	pradzieje	punkt osadniczy	01.04.1994
60.	Chłopice	105-083	epoka kamienia	ślad osadniczy	01.10.1991
61.	Jankowice	105-082	epoka brązu	ślad osadniczy	01.04.1994
62.	Jankowice	105-082	pradzieje	punkt osadniczy	01.04.1994
63.	Dobkowice	105-083	pradzieje	ślad osadniczy	01.10.1991
64.	Chłopice	105-083	pradzieje	ślad osadniczy	01.10.1991
65.	Łowce	105-083	epoka brązu	osada	25.10.2016
66.	Chłopice	105-083	pradzieje	osada	01.10.1991
67.	Zamiechów	105-083	średniowiecze	osada	01.11.1991
68.	Chłopice	105-083	epoka brązu	osada	01.10.1991
69.	Chłopice	105-083	epoka brązu	osada	01.10.1991
70.	Dobkowice	105-083	pradzieje	osada	01.10.1991
71.	Dobkowice	105-083	średniowiecze	ślad osadniczy	01.10.1991
72.	Łowce	105-083	epoka żelaza	osada	01.10.1991
73.	Dobkowice	105-083	średniowiecze	osada	01.10.1991
74.	Dobkowice	105-083	pradzieje	ślad osadniczy	01.10.1991
75.	Dobkowice	105-083	epoka brązu	ślad osadniczy	01.10.1991
76.	Dobkowice	105-083	średniowiecze	osada	01.10.1991
77.	Dobkowice	105-083	epoka kamienia	ślad osadniczy	01.10.1991
78.	Dobkowice	105-083	epoka żelaza	ślad osadniczy	01.10.1991
79.	Boratyn	105-082	pradzieje	ślad osadniczy	01.04.1994
80.	Łowce	105-083	epoka kamienia	ślad osadniczy	01.10.1991
81.	Jankowice	105-082	epoka żelaza	osada	01.04.1998
82.	Dobkowice	105-083	pradzieje	osada	01.10.1991
83.	Boratyn	105-083	epoka kamienia	ślad osadniczy	01.10.1991
84.	Chłopice	105-083	pradzieje	ślad osadniczy	01.10.1991
85.	Zamiechów	106-084	epoka kamienia	osada	03.04.1998
86.	Łowce	105-083	epoka brązu	osada	24.10.2016

87.	Dobkowice	105-083	średniowiecze	osada	01.10.1991
88.	Boratyn	105-083	epoka kamienia	ślad osadniczy	01.10.1991
89.	Chłopice	105-083	epoka żelaza	ślad osadniczy	01.10.1991
90.	Boratyn	105-083	epoka żelaza	osada	01.10.1991
91.	Zamiechów	106-084	epoka kamienia	ślad osadniczy	03.04.1998
92.	Zamiechów	105-083	epoka kamienia	ślad osadniczy	01.11.1991
93.	Łowce	105-083	epoka kamienia	ślad osadniczy	01.10.1991
94.	Łowce	105-083	średniowiecze	osada	01.10.1991
95.	Chłopice	105-082	epoka kamienia	osada	01.04.1998
96.	Dobkowice	105-083	epoka kamienia	ślad osadniczy	01.10.1991
97.	Lutków	105-083	średniowiecze	ślad osadniczy	01.10.1991
98.	Chłopice	105-083	pradzieje	ślad osadniczy	01.04.1998
99.	Lutków	105-083	epoka żelaza	osada	01.10.1991
100.	Łowce	105-083	pradzieje	ślad osadniczy	01.10.1991
101.	Łowce	105-083	epoka kamienia	osada	01.10.1991
102.	Zamojsce	106-084	pradzieje	osada	31.03.1993
103.	Dobkowice	105-083	pradzieje	ślad osadniczy	01.10.1991
104.	Łowce	105-083	średniowiecze	osada	01.10.1991
105.	Zamiechów	105-083	epoka kamienia	osada	01.11.1991
106.	Zamojsce	106-084	średniowiecze	osada	31.03.1993
107.	Dobkowice	105-083	średniowiecze	osada	02.04.1998
108.	Zamiechów	105-083	epoka kamienia	osada	02.04.1998
109.	Łowce	105-083	średniowiecze	cmentarzysko	01.10.1991
110.	Łowce	105-083	epoka brązu	osada	01.10.1991
111.	Zamiechów	105-083	epoka żelaza	ślad osadniczy	01.03.1992
112.	Zamiechów	106-084	epoka kamienia	ślad osadniczy	03.04.1998
113.	Dobkowice	105-083	epoka brązu	osada	01.10.1991
114.	Zamiechów	105-083	średniowiecze	osada	01.10.1991
115.	Zamiechów	105-083	epoka żelaza	ślad osadniczy	01.03.1992
116.	Zamiechów	105-083	epoka brązu	ślad osadniczy	01.03.1992
117.	Zamiechów	105-083	epoka żelaza	ślad osadniczy	01.03.1992
118.	Łowce	105-083	średniowiecze	osada	01.10.1991
119.	Zamiechów	105-083	średniowiecze	ślad osadniczy	01.10.1991
120.	Dobkowice	105-083	epoka kamienia	ślad osadniczy	02.04.1998
121.	Boratyn	105-083	pradzieje	ślad osadniczy	01.10.1991
122.	Łowce	105-083	pradzieje	osada	01.10.1991
123.	Boratyn	105-083	epoka brązu	osada	01.04.1998
124.	Chłopice	105-083	epoka kamienia	osada	01.10.1991
125.	Zamiechów	106-084	epoka kamienia	osada	03.04.1998
126.	Boratyn	105-083	epoka brązu	osada	25.07.2010
127.	Łowce	105-083	pradzieje	ślad osadniczy	01.10.1991
128.	Zamiechów	106-084	pradzieje	osada	08.12.2008
129.	Łowce	105-083	epoka kamienia	osada	01.10.1991
130.	Łowce	105-083	epoka kamienia	ślad osadniczy	01.10.1991
131.	Zamiechów	105-083	średniowiecze	osada	02.04.1998

132.	Chłopice	105-083	epoka brązu	osada	16.11.2010
133.	Łowce	105-083	epoka kamienia	ślad osadniczy	01.01.1991
134.	Chłopice	105-083	epoka brązu	osada	01.04.1998
135.	Zamiechów	105-083	średniowiecze	osada	02.04.1998
136.	Chłopice	105-083	epoka kamienia	osada	26.06.2015
137.	Chłopice	105-083	pradzieje	osada	01.04.1998
138.	Łowce	105-083	nowożytność	ślad osadniczy	01.10.1991
139.	Dobkowice	105-083	epoka kamienia	ślad osadniczy	01.04.1998
140.	Dobkowice	105-083	epoka kamienia	osada	02.04.1998
141.	Zamiechów	105-083	epoka żelaza	osada	01.10.1991
142.	Łowce	105-083	pradzieje	ślad osadniczy	01.10.1991
143.	Zamiechów	106-084	epoka brązu	osada	02.04.1998
144.	Łowce	105-083	pradzieje	ślad osadniczy	01.10.1991
145.	Dobkowice	105-083	epoka kamienia	ślad osadniczy	02.04.1998
146.	Dobkowice	105-083	epoka kamienia	ślad osadniczy	01.04.1998
147.	Zamiechów	105-083	epoka kamienia	osada	01.11.1991
148.	Zamiechów	105-083	epoka żelaza	osada	01.11.1991
149.	Boratyn	105-083	epoka żelaza	osada	01.04.1998
150.	Chłopice	105-082	epoka kamienia	ślad osadniczy	15.02.2010
151.	Dobkowice	105-083	epoka żelaza	ślad osadniczy	02.04.1998
152.	Łowce	105-083	epoka kamienia	ślad osadniczy	01.10.1991
153.	Zamiechów	105-083	epoka żelaza	ślad osadniczy	01.10.1991
154.	Dobkowice	105-083	epoka kamienia	ślad osadniczy	02.04.1998
155.	Dobkowice	105-083	epoka kamienia	osada	02.04.1998
156.	Zamojsce	106-084	epoka kamienia	osada	03.04.1998
157.	Zamiechów	105-083	epoka kamienia	osada	10.06.2010
158.	Zamiechów	105-083	średniowiecze	osada	08.12.2008
159.	Dobkowice	105-083	średniowiecze	osada	08.12.2008
160.	Zamiechów	105-083	epoka kamienia	osada	01.11.1991
161.	Chłopice	105-083	pradzieje	ślad osadniczy	08.12.2008
162.	Zamiechów	105-083	epoka kamienia	ślad osadniczy	01.11.1991
163.	Łowce	105-083	średniowiecze	osada	01.10.1991
164.	Zamiechów	106-084	epoka brązu	osada	08.12.2008
165.	Chłopice	105-083	epoka kamienia	osada	01.04.1998
166.	Zamiechów	105-083	epoka kamienia	ślad osadniczy	02.04.1998
167.	Zamiechów	105-083	średniowiecze	osada	08.12.2008
168.	Dobkowice	105-083	średniowiecze	ślad osadniczy	01.10.1991
169.	Zamiechów	105-083	średniowiecze	ślad osadniczy	01.11.1991
170.	Dobkowice	105-083	epoka kamienia	ślad osadniczy	08.12.2008
171.	Dobkowice	105-083	epoka brązu	osada	18.05.2017
172.	Zamiechów	105-083	pradzieje	ślad osadniczy	01.10.1991
173.	Dobkowice	105-083	epoka kamienia	ślad osadniczy	01.04.1998
174.	Dobkowice	105-083	epoka kamienia	ślad osadniczy	02.04.1998
175.	Zamiechów	105-083	epoka brązu	ślad osadniczy	01.11.1991
176.	Łowce	105-083	średniowiecze	osada	01.10.1991

177.	Dobkowice	105-083	epoka kamienia	osada	01.04.1998
178.	Zamiechów	106-084	epoka kamienia	osada	15.04.2013
179.	Zamiechów	105-083	epoka kamienia	osada	02.04.1998
180.	Chłopice	105-083	epoka żelaza	osada	08.12.2008
181.	Zamiechów	105-083	pradzieje	ślad osadniczy	01.11.1991
182.	Dobkowice	105-083	pradzieje	osada	21.02.2011
183.	Dobkowice	105-083	pradzieje	ślad osadniczy	01.04.1998
184.	Zamiechów	105-083	średniowiecze	osada	03.12.2008
185.	Zamiechów	105-083	epoka kamienia	ślad osadniczy	08.12.2008
186.	Dobkowice	105-083	średniowiecze	osada	02.04.1998
187.	Dobkowice	105-083	średniowiecze	osada	02.04.1998
188.	Dobkowice	105-083	epoka kamienia	ślad osadniczy	08.12.2008
189.	Chłopice	105-083	epoka żelaza	osada	15.04.2013
190.	Zamiechów	105-083	epoka kamienia	osada	08.12.2008
191.	Boratyn	105-083	epoka brązu	osada	08.12.2008
192.	Boratyn	105-083	epoka brązu	osada	15.05.2018
193.	Dobkowice	105-083	epoka kamienia	ślad osadniczy	02.04.1998
194.	Zamiechów	106-084	epoka kamienia	osada	03.12.2008
195.	Zamiechów	105-083	epoka kamienia	osada	03.12.2008
196.	Dobkowice	105-083	epoka brązu	osada	15.04.2013
197.	Dobkowice	105-083	epoka kamienia	osada	08.12.2008
198.	Dobkowice	105-083	epoka kamienia	osada	15.04.2013
199.	Zamiechów	105-083	epoka kamienia	ślad osadniczy	08.12.2008
200.	Dobkowice	105-083	epoka brązu	osada	06.09.2010
201.	Dobkowice	105-083	pradzieje	osada	21.02.2011
202.	Dobkowice	105-083	epoka kamienia	ślad osadniczy	08.12.2008
203.	Dobkowice	105-083	średniowiecze	osada	08.12.2008
204.	Lutków	105-084	epoka brązu	ślad osadniczy	22.10.2016
205.	Lutków	105-084	średniowiecze	ślad osadniczy	01.11.1996
206.	Dobkowice	105-083	pradzieje	osada	15.02.2011
207.	Dobkowice	105-083	epoka kamienia	osada	08.12.2008
208.	Jankowice	104-082	średniowiecze	ślad osadniczy	25.04.1987
209.	Dobkowice	105-083	epoka kamienia	ślad osadniczy	08.12.2008
210.	Lutków	105-084	pradzieje	ślad osadniczy	01.11.1996
211.	Dobkowice	105-083	pradzieje	osada	03.12.2008
212.	Chłopice	105-083	epoka brązu	osada	10.04.2015
213.	Lutków	105-084	średniowiecze	punkt osadniczy	01.11.1996
214.	Dobkowice	105-083	epoka brązu	osada	10.04.2011
215.	Lutków	105-084	epoka żelaza	punkt osadniczy	01.11.1996
216.	Lutków	105-084	epoka brązu	punkt osadniczy	01.11.1996
217.	Dobkowice	105-083	epoka brązu	osada	17.05.2017
218.	Chłopice	105-083	epoka kamienia	osada	08.05.2010
219.	Lutków	105-084	pradzieje	ślad osadniczy	01.11.1996
220.	Zamiechów	105-083	epoka kamienia	osada	08.12.2008
221.	Chłopice	105-083	epoka kamienia	osada	08.12.2008

222.	Dobkowice	105-083	pradzieje	osada	22.03.2011
223.	Jankowice	105-082	epoka kamienia	osada	08.12.2008
224.	Chłopice	105-082	pradzieje	osada	08.12.2008
225.	Boratyn	105-083	średniowiecze	cmentarzysko szkieletowe	15.04.2013
226.	Boratyn	105-083	średniowiecze	cmentarzysko szkieletowe	21.02.2018
227.	Dobkowice	105-083	epoka żelaza	cmentarzysko ciałopalne	10.02.2010
228.	Jankowice	104-082	epoka kamienia	ślad osadniczy	08.12.2008
229.	Jankowice	104-082	epoka kamienia	ślad osadniczy	31.03.1998
230.	Jankowice	104-082	pradzieje	osada	10.04.2013
231.	Jankowice	104-082	średniowiecze	osada	01.04.1998
232.	Jankowice	104-082	średniowiecze	osada	08.12.2008
233.	Jankowice	104-082	epoka kamienia	ślad osadniczy	08.12.2008
234.	Jankowice	104-082	pradzieje	osada	08.12.2008
235.	Ostrów	105-084	epoka kamienia	punkt osadniczy	01.11.1996
236.	Ciemiŕrzowice	106-083	średniowiecze	punkt osadniczy	01.10.1994
237.	Boratyn	105-083	pradzieje	osada	08.12.2008
238.	Zamojsce	105-084	epoka kamienia	ślad osadniczy	01.11.1996
239.	Zamiechów	105-084	epoka żelaza	punkt osadniczy	01.11.1996
240.	Zamojsce	105-084	epoka kamienia	ślad osadniczy	01.11.1996
241.	Zamiechów	105-084	epoka kamienia	osada	03.04.1998
F	Dobkowice	105-083	epoka brązu	osada	26.03.2011
243.	Dobkowice	105-083	nowożytność	pole bitwy	15.04.2013
244.	Dobkowice	105-083	nowożytność	pole bitwy	15.03.2018
245.	Chłopice	105-083	epoka brązu	osada	01.03.1992
246.	Dobkowice	105-083	epoka kamienia	osada	25.10.2016
247.	Chłopice	105-083	epoka kamienia	ślad osadniczy	01.03.1992
248.	Dobkowice	105-083	epoka kamienia	ślad osadniczy	24.10.2016
249.	Chłopice	105-083	epoka brązu	grób	01.03.1992
250.	Chłopice	105-083	epoka żelaza	cmentarzysko	01.03.1992
251.	Łowce	105-083	średniowiecze	osada	01.03.1992
252.	Łowce	105-083	średniowiecze	osada	01.03.1992
253.	Lutków	105-083	nieznana	osada	01.03.1992
254.	Lutków	105-083	średniowiecze	osada	01.03.1992
255.	Lutków	105-083	średniowiecze	osada	01.03.1992
256.	Łowce	105-083	pradzieje	osada	01.03.1992
257.	Łowce	105-083	średniowiecze	grób	01.03.1992
258.	Dobkowice	105-083	średniowiecze	osada	01.03.1992

Projektowane ustalenia dotyczące wskaźników oraz parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu nie mogą kolidować z ochroną krajobrazu kulturowego i zabytków, jednocześnie winny tworzyć harmonijną całość oraz uwzględniać w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania przestrzenne i wymagania funkcjonalne. Winny również przyczyniać się do zachowania i utrzymania ww. zabytków w niezmienionej formie i strukturze, a zagospodarowanie najbliższego ich otoczenia nie może pogarszać walorów przestrzennych, krajobrazowych i widokowych.

Rekomendacje:
Swoje rekomendacje dotyczące ochrony zabytków w kontekście tworzenia Planu Ogólnego przesłał na ręce wójta Gminy Chłopice Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w dniu 25.11.2024 roku.
„większość danych dotyczących obiektów i obszarów wpisanych do rejestru zabytków, a także stanowisk archeologicznych w formie wektorowej, znajduje się w zasobie Narodowego Instytutu Dziedzictwa w Warszawie, do którego należy zwrócić się o udostępnienie potrzebnych materiałów,

- przy określaniu wskaźników, o których mowa w art. 13e ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), należy uwzględnić obiekty i obszary zabytkowe oraz ich otoczenie. Zwraca się uwagę na konieczność ochrony ekspozycji czynnej i biernej obiektów zabytkowych poprzez ustalenie wskaźników zabudowy, przede wszystkim maksymalnej wysokości w sposób, który nie wpłynie negatywnie na zabytki oraz ich otoczenie,
- parametry nowych obiektów budowlanych nie mogą wpływać negatywnie na ekspozycję historycznej zabudowy, zaburzać historycznych osi widokowych oraz stanowić elementów dominujących,
- objęcie określoną strefą planistyczną obszaru lub obiektu zabytkowego powinno uwzględniać walory zabytku, nowa funkcja powinna być odpowiednio wkomponowana w zabytkowy układ funkcjonalno — przestrzenny,
- należy zwrócić szczególną uwagę przy wyznaczaniu obszaru uzupełnienia zabudowy, który nie powinien obejmować m.in. terenów zabytkowych cmentarzy, stanowisk archeologicznych o własnej formie terenowej (grodziska, kurhany, kopce).”

Sporządzony plan ogólny gminy Chłopice uwzględnia ww. wytyczne. Ustalenia stref planistycznych oraz wyznaczone dla nich standardy urbanistyczne uwzględniają ww. wnioski. Na terenach cmentarzy wyznacza się strefy cmentarzy z wykluczeniem funkcji dodatkowej terenu usług handlu detalicznego. Plan ogólny wyznacza na terenie zespołów włączonych do wojewódzkiej ewidencji zabytków profile funkcjonalne wyznaczonych stref planistycznych, które wykluczają lokalizację terenów mogących spowodować degradację wartości kulturowych zabytku np. terenów składów
i magazynów oraz terenów elektrowni słonecznej. Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy oraz maksymalna wysokość zabudowy została ustalona w dostosowaniu do założeń historycznych oraz do lokalnego krajobrazu i charakteru zabudowy.
Szczegółowa analiza w zakresie kształtowania struktury przestrzennej, z uwzględnieniem zaleceń dotyczących ochrony zabytków przy ustalaniu dokładnego przeznaczenia terenu w ramach profili dopuszczonych w wyznaczonych strefach nastąpi na etapie sporządzania planów miejscowych.

Dziedzictwo niematerialne Gminy Chłopice
Dziedzictwo niematerialne Gminy Chłopice to zbiór tradycji, zwyczajów, obrzędów, języka, wiedzy i umiejętności przekazywanych z pokolenia na pokolenie, które stanowią istotny element tożsamości lokalnej. Odgrywa ono kluczową rolę w kształtowaniu więzi społecznych i budowaniu poczucia przynależności do wspólnoty.
Do najważniejszych elementów dziedzictwa niematerialnego Gminy Chłopice należą:

- Tradycje obrzędowe i religijne – m.in. obchody świąt kościelnych i dożynki, które łączą mieszkańców i stanowią o kontynuacji lokalnych zwyczajów.
- Folklor i twórczość ludowa – pieśni, tańce i muzyka ludowa przekazywane przez zespoły regionalne oraz osoby kultywujące kulturę tradycyjną.
- Rękodzieło i rzemiosło lokalne – umiejętności na przykład w zakresie haftu, ceramiki, plecionkarstwa czy obróbki drewna, które stanowią spuściznę dawnych pokoleń.
- Lokalne dialekty i język – gwara regionu, stanowiąca ważny element codziennej komunikacji oraz tożsamości językowej mieszkańców – element wymagający szerszych badań.
- Wiedza o przyrodzie i tradycyjnych sposobach gospodarowania – m.in. związane z rolnictwem, ogrodnictwem i użytkowaniem terenów wiejskich.

Zachowanie dziedzictwa niematerialnego wymaga aktywnego wsparcia, m.in. poprzez edukację regionalną, wspieranie lokalnych inicjatyw kulturalnych oraz dokumentowanie i promowanie niematerialnych zasobów kultury. Stanowi ono istotny element lokalnej tożsamości, będąc jednocześnie źródłem dumy mieszkańców oraz inspiracją dla kolejnych pokoleń. Jego ochrona i odpowiednie wykorzystanie może przyczynić się do wzmacniania więzi społecznych oraz rozwoju turystyki kulturowej.

Ustalenia planu ogólnego:
Sporządzony plan ogólny gminy uwzględnia ww. wytyczne. Ustalenia stref planistycznych oraz wyznaczone dla nich standardy urbanistyczne uwzględniają ww. wnioski. Plan ogólny wyznacza na terenie zespołów włączonych do wojewódzkiej ewidencji zabytków profile funkcjonalne wyznaczonych stref planistycznych, które wykluczają lokalizację terenów mogących spowodować degradację wartości kulturowych zabytku np. terenów składów i magazynów oraz terenów elektrowni słonecznej. Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy oraz maksymalna wysokość zabudowy została ustalona w dostosowaniu do założeń historycznych oraz do lokalnego krajobrazu i charakteru zabudowy.
Szczegółowa analiza w zakresie kształtowania struktury przestrzennej, z uwzględnieniem zaleceń dotyczących ochrony zabytków przy ustalaniu dokładnego przeznaczenia terenu w ramach profili dopuszczonych w wyznaczonych strefach nastąpi na etapie sporządzania planów miejscowych.

j) obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne:
W granicach gminy Chłopice **nie występują** obszary pomników zagłady natomiast występują miejsca pamięci narodowej zgodnie z wykazem kart ewidencyjnych zabytków znajdujących się w wojewódzkiej ewidencji zabytków:
1. Łowce – mogiła z czasów II wojny światowej
2. Chłopice – 2 mogiły z czasów II wojny światowej znajdujące się na cmentarzu rzymskokatolickim (indywidualna z 1944 roku oraz zbiorowa z1939 roku rodziny Koleniaków).

Dodatkowo za obiekt pomnikowy można uznać postawiony przy parkingu kościelnym w Chłopicach - krzyż - pomnik poległych 1918-2020.

Ustalenia planu ogólnego:
Plan ogólny wyznacza dla ww. obszarów strefę cmentarza oraz strefę otwartą w otoczeniu bez możliwości lokalizacji inwestycji z profilu dodatkowego ww. tj. elektrowni wiatrowej, elektrowni słonecznej, elektrowni geotermalnej, elektrowni wodnej, biogazowni.

k) tereny zamknięte i ich strefy ochronne:
Na ternie gminy **nie występują** tereny zamknięte.

l) obszary ograniczonego użytkowania:
Na terenie Gminy Chłopice **nie ustanowiono** obszarów ograniczonego użytkowania na podstawie art. 135 prawa ochrony środowiska. Na ternie gminy brak obszarów ograniczonego użytkowania. Plan Zagospodarowania Województwa Podkarpackiego wskazuje w swoich zapisach obowiązek uwzględnienia obszarów ograniczonego użytkowania wokół obiektów wojskowych, w przypadku terenów na których nie mogą być dotrzymane standardy jakości środowiska. Na terenie gminy nie wskazano takich.

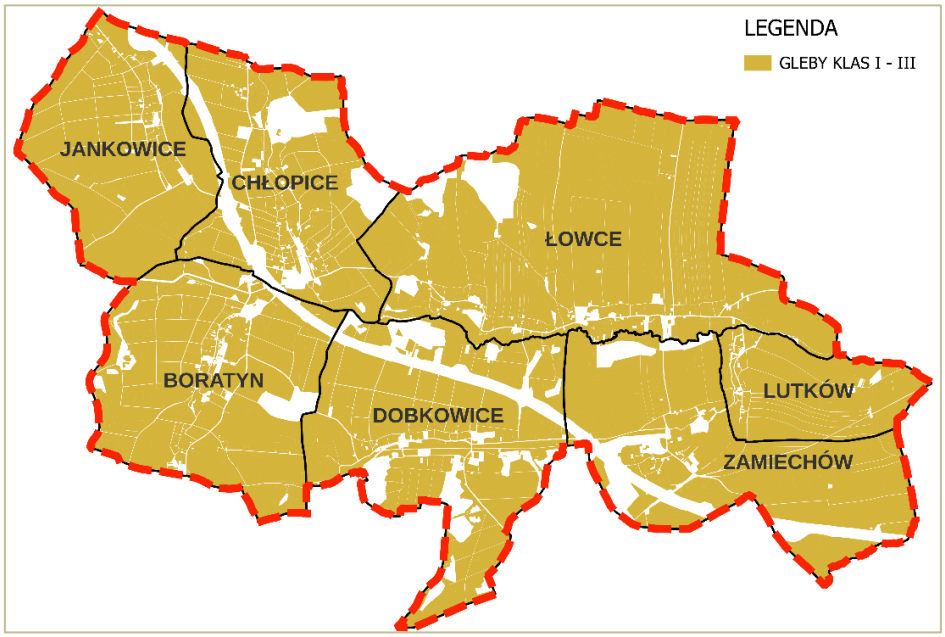
m) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji:
Na obszarze gminy **nie ustanowiono** obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

n) obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji:
Na terenie gminy **nie występują** obszary zdegradowane i obszary wymagające rewitalizacji.

o) obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją
Na terenie gminy **nie zostały ustanowione** obszary ciche w aglomeracji, ani obszary ciche poza aglomeracją.

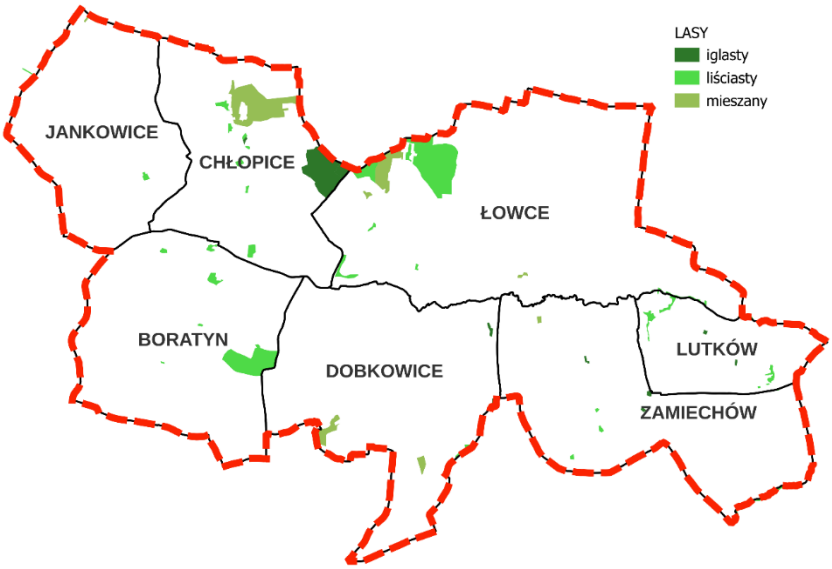
p) grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne:
Gmina Chłopice odznaczająca się występowaniem dużej powierzchni gleb wysokich klas bonitacyjnych (I - III) i dobrych warunków agroklimatycznych, powinna stanowić obszar o bardzo dużych możliwościach rozwoju. Dobrej jakości gleby przy odpowiednim wykorzystaniu stanowią podstawę do rozwoju rolnictwa.

Powierzchnia gruntów rolnych w gminie wynosi 4337,24 ha, co stanowi ok. 88,31% powierzchni ogólnej gminy. Ze struktury gruntów rolnych wynika, że na terenie gminy Chłopice gleby należące do klas bonitacyjnych I-III zajmują 4123,5 ha i stanowią ok. 95,07 % powierzchni gruntów rolnych i ok. 83,94% powierzchni gminy. Grunty te powinny podlegać szczególnej ochronie. Zatem w pierwszej kolejności na cele nierolnicze należy przeznaczyć grunty niższych klas bonitacyjnych (IV-VI), które zajmują ok. 5% gruntów rolnych.



Grunty leśne wg ewidencji gruntów zajmują powierzchnię ok. 190,5 ha.

Lesistość, czyli udział powierzchni porośniętej lasami w całkowitej powierzchni gminy wynosi ok. 2,9%. Wskaźnik ten był niższy niż w powiecie jarosławskim (22,7%), a także w województwie podkarpackim (38,3 %). Większe kompleksy leśne występują w północnej części gminy, na terenie sołectwa Chłopice, Łowce, a także w jej południowej części, na terenie sołectwa Boratyn i Dobkowice.



Ustalenia planu ogólnego:

Plan ogólny wyznacza strefy planistyczne uwzględniając istniejącą zabudowę, układ komunikacyjny i infrastrukturę techniczną, tworząc zwarte kompleksy zabudowy, pozostawiając w rozproszeniu jedynie istniejącą zabudowę, a tym samym ograniczając presję urbanizacyjną na obszary cenne przyrodniczo oraz ograniczając konieczność zmiany przeznaczenia gruntów rolnych klasy I-III, gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Na

większości gruntów rolnych klasy I-III wyznaczono strefę otwartą. Jedynie w nielicznych przypadkach na ww. gruntach zainwentaryzowano istniejącą zabudowę wyznaczając tożsamą do istniejącego stanu strefę.
Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną lub zagrodową na terenach gruntów rolnych klasy I-III zostały wyznaczone zgodnie z zasadami ustalonymi w rozporządzeniu, w obrębie obszarów uzupełnienia zabudowy, nie dalej niż 50 m od drogi publicznej.

q) zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej:
Na terenie gminy **nie są zlokalizowane ani nie są planowane** zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

r) obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego:
Na terenie gminy Chłopice **nie występują** obszary pasa nadbrzeżnego, w tym pasa technicznego.

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

Infrastruktura społeczna wzmacnia integrację społeczną i lokalne więzi. Zapewnia mieszkańcom dostęp do niezbędnych usług i wsparcia. Poprawia jakość życia i oferuje możliwości edukacyjne, kulturalne i rekreacyjne, co wpływa na zdrowie i dobrostan mieszkańców. Inwestowanie w infrastrukturę społeczną jest istotnym elementem zrównoważonego rozwoju gmin i regionów.
Obiekty infrastruktury społecznej to miejsca i instytucje, które wspierają rozwój społeczności lokalnych oraz zaspokajają ich potrzeby w zakresie edukacji, zdrowia, kultury i innych usług społecznych. Na obszarze gminy funkcjonują:

Z zakresu edukacji:
Placówki oświatowe na terenie Gminy Chłopice:
1) Szkoła Podstawowa im. Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej Lecha Kaczyńskiego w Chłopicach, Chłopice 192A, 37-561 Chłopice, liczba dzieci: 172, (działka 180403_2.0002.754)
2) Szkoła Podstawowa im. Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej Lecha Kaczyńskiego w Chłopicach, Filia w Boratynie, Boratyn 226, 37-561 Chłopice (działka 180403_2.0001.864)
3) Szkoła Podstawowa im. Jana Pawła II w Dobkowicach, Dobkowice 182, 37-554 Łowce, liczba dzieci: 91 (działka 180403_2.0003.2, 180403_2.0003.1/2, 180403_2.0003.405)
4) Szkoła Podstawowa im. prof. Stefana Myczkowskiego w Jankowicach, Jankowice 37, 37-561 Chłopice, liczba dzieci: 79 (działka 180403_2.0004.491)
5) Szkoła Podstawowa im. Stefanii Lanoszanki w Zamiechowie, Zamiechów 110, 37-554 Łowce, liczba dzieci: 38 (działka 180403_2.0007.57/135)
6) Zespół Szkolno-Przedszkolny w Łowcach, Łowce 159, 37-554 Łowce, liczba dzieci: 144 (działka 180403_2.0006.255/2).

W skład zespołu wchodzi:
- Przedszkole Samorządowe w Łowcach
- Szkoła Podstawowa im. Wincentego Witosa w Łowcach.

Ponadto na terenie Gminy Chłopice działa Klub Dziecięcy „Bajkowy Dworek" w Boratynie, siedziba: Boratyn 226, 37-561 Chłopice, docelowo przeznaczony dla 24 dzieci; obecnie uczęszcza 20 dzieci. (działka 180403_2.0001.864).

Z zakresu zdrowia:
- Ośrodek Zdrowia w Łowcach, w którym przyjmuje lekarz medycyny rodzinnej;
- Ośrodek Zdrowia w Chłopicach, w którym przyjmuje lekarz medycyny rodzinnej, lekarz stomatolog, oraz znajduje się punkt pobrań badań oraz wykonywane są badania USG i EKG;
- Apteka, Chłopice 235
- Punkt apteczny, Łowce 147.

Z zakresu kultury i rekreacji:
Instytucje kultury i sportu:
- Ludowy Klub Sportowy „Dąb" Dobkowice, 37-554 Łowce
- Ludowy Klub Sportowy „Wiraż" Chłopice, 37-561 Chłopice
- Ludowy Klub Sportowy „Łęg" Łowce, 37-554 Łowce
- Ludowy Klub Sportowy „Tęcza" Jankowice, 37-561 Chłopice
- Gminny Ośrodek Kultury w Chłopicach, Chłopice 149a, 37-561 Chłopice
- Biblioteka Samorządowa w Chłopicach z Filią w Łowcach

Działalność kulturalna na terenie Gminy Chłopice skupia się wokół Biblioteki Samorządowej w Chłopicach oraz Filii w Łowcach. N terenie gminy funkcjonują również świetlice, domy wiejskie i tereny sportowe skupiające się na lokalnej działalności kulturalnej i sportowej:
- Świetlica wiejska, Łowce 102 37-554 Łowce (działka 180403_2.0006.135, 180403_2.0006.1036/18)
- Dom ludowy nieczynny, Łowce 216 Podgaj (działka 180403_2.0006.377/7)
- Świetlica w Lutkowie, Lutków 71, 37-554 Lutków (działka 180403_2.0005.85, 180403_2.0005.86)
- Świetlica w Zamiechowie, 37-554 Zamiechów, Zamiechów 111 (działka 180403_2.0007.25)
- Świetlica w Boratynie, Boratyn 172, 37-561 Chłopice (działka 180403_2.0001.772)
- Świetlica w Chłopicach, 37-561 Chłopice 149C, (działka 180403_2.0002.726)
- Świetlica wiejska w Jankowicach, 37-561 Jankowice 176 (działka 180403_2.0004.561)
- Dom Ludowy/Świetlica wiejska, Dobkowice 185A 37-554 Dobkowice (działka 180403_2.0003.1307, 180403_2.0003.1308)
- Kompleksy boisk sportowych „Orlik" w Zamiechowie z budynkiem szatniowym – zarządzany przez dyrektora Szkoły Podstawowej w Zamiechowie (działki 180403_2.0007.57/136, 180403_2.0007.57/135) oraz Boratynie z budynkiem szatniowym (działka 180403_2.0001.859) – w zarządzie Gminy Chłopice
- Boiska ze sztuczną nawierzchnia w miejscowościach Łowce (działka 180403_2.0006.255/2) i Jankowice (180403_2.0004.496)
- „Siłownia pod chmurką" w miejscowościach Boratyn (działka 180403_2.0001.772), Chłopice (działka 180403_2.0002.755), Jankowice (działka 180403_2.0004.561), Lutków (działka 180403_2.0005.85) i Łowce (działka 180403_2.0006.255/2)
- boisko sportowe przyszkolne i szatnia sportowa Łowce (działka 180403_2.0006.255/2)
- boisko sportowe przyszkolne Chłopice (działka 180403_2.0002.723).

Z zakresu turystyki:
Na terenie gminy nie funkcjonują hotele, pensjonaty, ani gospodarstwa agroturystyczne. Gmina Chłopice charakteryzuje się skromnym potencjałem turystycznym. Na jej terenie brak jest dużych kompleksów leśnych czy elementów zróżnicowanego krajobrazu – dominują łagodnie pofałdowane pola i łąki z elementami zieleni śródpolnej. Dużą atrakcją gminy są zespoły parkowo-pałacowe w Boratynie i w Chłopicach. W Boratynie znajduje się murowany pałac z końca XVIII wieku, murowana kaplica z tego samego okresu oraz pozostałości parku krajobrazowego. Właściciele Dworu w Boratynie udostępniają posiadaną bazę na organizację imprez okolicznościowych wraz z noclegami dla gości. Dwór w Boratynie jest udostępniony do korzystania osobom zainteresowanym przez cały rok. Z kolei w Chłopicach znajduje się murowany dwór z przełomu XVIII i XIX wieku (w którym obecnie mieści się Szkoła Podstawowa) wraz z parkiem krajobrazowym. Wśród zabytków zinwentaryzowanych na terenie gminy, najcenniejszy jest Kościół i Kaplica Parafialna p.w. Wniebowzięcia Najświętszej Maryi Panny w Chłopicach. Są to obiekty o konstrukcji drewnianej wybudowane w 1761 roku, z cennymi polichromiami i pięknymi ołtarzami. Fundatorem Kościoła był Jan III Sobieski, który wracając spod Wiednia zatrzymał się w Chłopicach. Na terenie gminy, w miejscowości Dobkowice, znajduje się również interesująca cerkiew grekokatolicka z 1903 roku - obecnie nieużytkowana.

Gmina posiada korzystny układ komunikacyjny:
Jest gminą podmiejską oddaloną 7km od miasta Jarosławia. Przez teren gminy przebiega pięć odcinków dróg powiatowych, z których niektóre prowadzą między innymi do miasta Przemyśla, Radymna.
Połączenia pomiędzy gminą a ważnymi ośrodkami społeczno-gospodarczymi w regionie funkcjonują w oparciu o zbiorową komunikację publiczną (autobusy), oraz prywatne firmy transportowe (połączenia autobusowe).

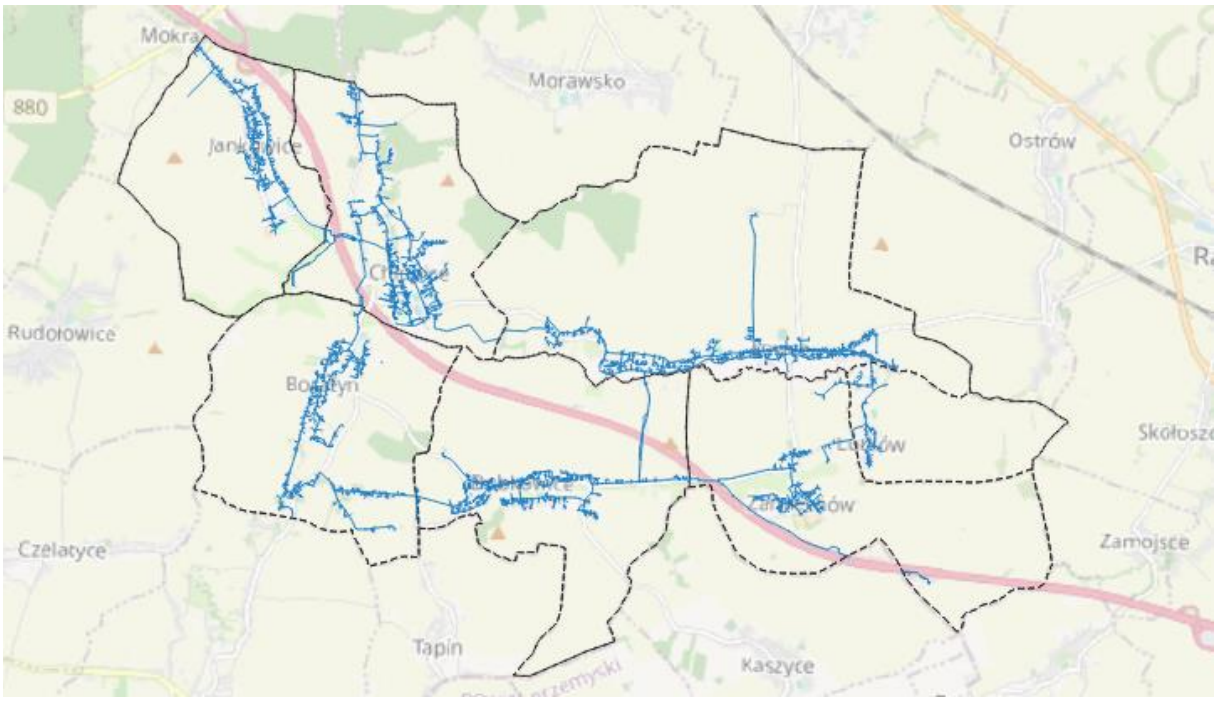
Przez teren gminy przebiega Autostrada A4 oraz pięć odcinków dróg powiatowych. Na granicy gmin Pawłosiów i Chłopice zlokalizowany jest węzeł autostradowy Jarosław Wschód, poprzez który gmina uzyskała możliwość połączenia z siecią komunikacyjną w skali krajowej i międzynarodowej. Infrastruktura transportowa jest kluczowa dla mobilności mieszkańców - umożliwia łatwy dostęp do pracy, szkoły i innych instytucji. Umożliwia połączenia między różnymi regionami, co sprzyja rozwojowi społeczno-gospodarczemu.
Podstawowy element infrastruktury, zagospodarowania przestrzennego gminy stanowią drogi. Spełniają one funkcję usługową, polegającą na zaspokajaniu podstawowych potrzeb w zakresie przewozu ludzi i towarów. Atrakcyjna komunikacja stanowi podstawę do zagospodarowania terenu, co przyczynia się do rozwoju gminy. Sieć drogową na terenie gminy Chłopice stanowi tranzyt drogi międzynarodowej A -4 biegnącej od Jarosławia w stronę Korczowej (granicy państwa z Ukrainą), drogi powiatowe, gminne.

Na terenie gminy Chłopice występują 2 kategorie dróg publicznych:
• drogi powiatowe na terenie gminy Chłopice:
- Droga Kidałowice – Rokietnica, Nr 1770R, klasa drogi Z;
- Droga Chłopice – Łowce – Radymno, Nr 1787R, klasa drogi Z;
- Droga Mokra – Jankowice – Chłopice, Nr 1771R, klasa drogi L;
- Droga Jankowice – PGR Jankowice, Nr 1772R, klasa drogi L;
- Droga Boratyn – Zamiechów, Nr 1785R, klasa drogi L;
- Droga Łowce – Zamiechów, Nr 1792 R, klasa drogi L;
• drogi gminne o łącznej długości 20.370 km, drogi wewnętrzne ogólnodostępne:
- Droga przez wieś Chłopice do Murowanki, Nr 111452R , długość 2.250 mb
- Droga zagumienna od Sali gimnastycznej do Sośniny, Nr 111453R, dł.1.280 mb
- Droga od BS do UG Chłopice, Nr111454R, 450mb
- Droga wschodnia na Porolku w Chłopicach, Nr 111455R, 500 mb
- Droga przez wieś Boratyn do Lubei, Nr 111457R, 1.900mb
- Droga Boratyn – Dobkowie przez Parcelację, Nr 111456R, 2.350 mb
- Droga dołem przez wieś Dobkowie do szkoły, Nr 111458R, 900mb
- Droga Dobkowie - Kaszyce, Nr 111459R, 1000mb
- Droga dołem przez wieś Jankowice, Nr 111451R, 1.790mb
- Droga Łowce – Lutków, Nr 1114564R, 2.600mb
- Droga Zamiechów - Lutków, Nr 111462R, 850mb
- Droga Łowce – Tuczępy, Nr 111463R, 2.650mb
- Droga Łowce – Dobkowie, Nr 111461, 1.300mb
- Droga przez wieś Zamiechów do Woli, Nr 1114460, 550mb.

Gmina posiada dobrze rozwiniętą sieć infrastruktury technicznej:
Wodociągi i zaopatrzenie w wodę
Teren gminy Chłopice jest w całości objęty siecią wodociągową. Długość sieci wodociągowej w gminie wynosi 60,89 km, stan techniczny sieci jest bardzo dobry. Do wodociągów podłączonych jest 1326 budynków mieszkalnych, użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego. Według stanu na koniec 2024 roku z sieci wodociągowej korzysta 5308 osób.

Sołectwo	Długość sieci wodociągowej [km]	% mieszkańców korzystających z sieci wodociągowej	% terenów objętych wodociągiem
Boratyn	12,4	98,7	100
Chłopice	11,9	98,9	
Dobkowice	9,4	98,1	
Jankowice	6,0	98,4	
Łowce	14,35	97,5	
Lutków	3,5	99,1	
Zmierzchów	4,4	98,8	
Razem	60,89	98,5	

Opracowanie własne na podstawie danych z gmin



Schemat sieci wodociągowej na terenie gminy Chłopic, źródło: opracowanie własne na postawie danych GESUT

Ujęcie wody stanowi 5 studni wierconych: SJ-2a, SJ-3a, SJ-4, SJ-5, SJ-6, odwierty pochodzą z 1989 roku. W 2009 roku przeprowadzono modernizację ujęć z bisowaniem studni SJ-2a i SJ-3a. Wydajności eksploatacyjne wynoszą 80,5 m^3/h, 1800m^3/d.
Na terenie gminy funkcjonuje stacja uzdatniania wody, która zaopatruje całą gminę. Położona jest w miejscowości Chłopice na działce 186. W skład systemu wodociągowego gminy wchodzi stacja pompowni wody mieszcząca się w Boratynie na działce nr 772/1. W 2024 roku produkcja wody na potrzeby sieci wodociągowej wynosiła 224 296 m^3 wody.

Numer ujęcia (studnia)	Położenie (miejscowość)	Stan wykorzystania	Nr działki
SJ-1	Jankowice	nie eksploatowana	568
SJ-2a (bisowana)	Jankowice	eksploatowana	345
SJ-3a (bisowana)	Chłopice	eksploatowana	218
SJ-4	Chłopice	eksploatowana	253
SJ-5	Chłopice	eksploatowana	237
SJ-6	Chłopice	eksploatowana	258
Ch-3	Chłopice	nie eksploatowana	873
Ch-4	Chłopice	nie eksploatowana	866

Ujęcia wody na terenie gminy Chłopice. Opracowanie własne na podstawie danych z gminy

Zadania w zakresie dostarczania wody na terenie gminy Chłopice realizowane są przez Gminny Zarząd Gospodarka Komunalna Gminy Chłopice. Gmina realizuje zadania w zakresie zbiorowego zaopatrzenia w wodę przeznaczoną do spożycia przez ludność oraz zbiorowego odprowadzania ścieków. Na terenie gminy Chłopice znajdują się dwa ujęcia wody pitnej wraz ze stacjami uzdatniania wody w miejscowościach Jankowice i Chłopice, które zaopatrują w wodę pitna wszystkie miejscowości gminy. Według danych GUS z 2023 roku, do sieci wodociągowej podłączone jest 87,8 % budynków mieszkalnych z obszaru gminy, gospodarstwom domowym dostarczono 190,1 dam^3 wody, zużycie wody w gospodarstwach domowych na 1 mieszkańca wynosiło 35,9 m^3.

Na terenie gminy występują ograniczenia wynikające z ustanowienia rozporządzenia nr 26/ 2012 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Krakowie z dnia 27 grudnia 2012r. strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej składającego się z dwóch studni głębinowych podstawowych (S-1, S-2) oraz dwóch studni

rezerwowych (S-1bis i S-2bis) zlokalizowanego w miejscowości Tapin dla potrzeb wodociągu grupowego Tapin-Rokietnica- Czelatyce – Tuligłowy, gmina Rokietnica, powiat jarosławski, województwo podkarpackie (Dz. Urz. Woj. Podk. z 2012 r. poz.3373, zmiana: Dz. Urz. Woj. Podk. z 2017 poz.3596) Rozporządzenie Nr 26/2012 z dnia 27 grudnia 2012 r.

Kanalizacja

Gmina Chłopice posiada dobrze rozwiniętą infrastrukturę kanalizacyjną, obejmującą wszystkie miejscowości. Według danych GUS BDL na koniec 2023 roku długość kanalizacji sanitarnej wynosiła 80,4 km, a odsetek ludności korzystającej z sieci wynosił 95,7%. Sieć składa się głównie z kanalizacji grawitacyjnej oraz ciśnieniowej, obsługującej tereny o bardziej wymagającej topografii.

Na terenie gminy funkcjonują dwie oczyszczalnie ścieków:

- Oczyszczalnia w Chłopicach o przepustowości 350 m³/dobę i wydajności 3300 RLM,
- Oczyszczalnia w Zamiechowie o przepustowości 350 m³/dobę i wydajności 3752 RLM.

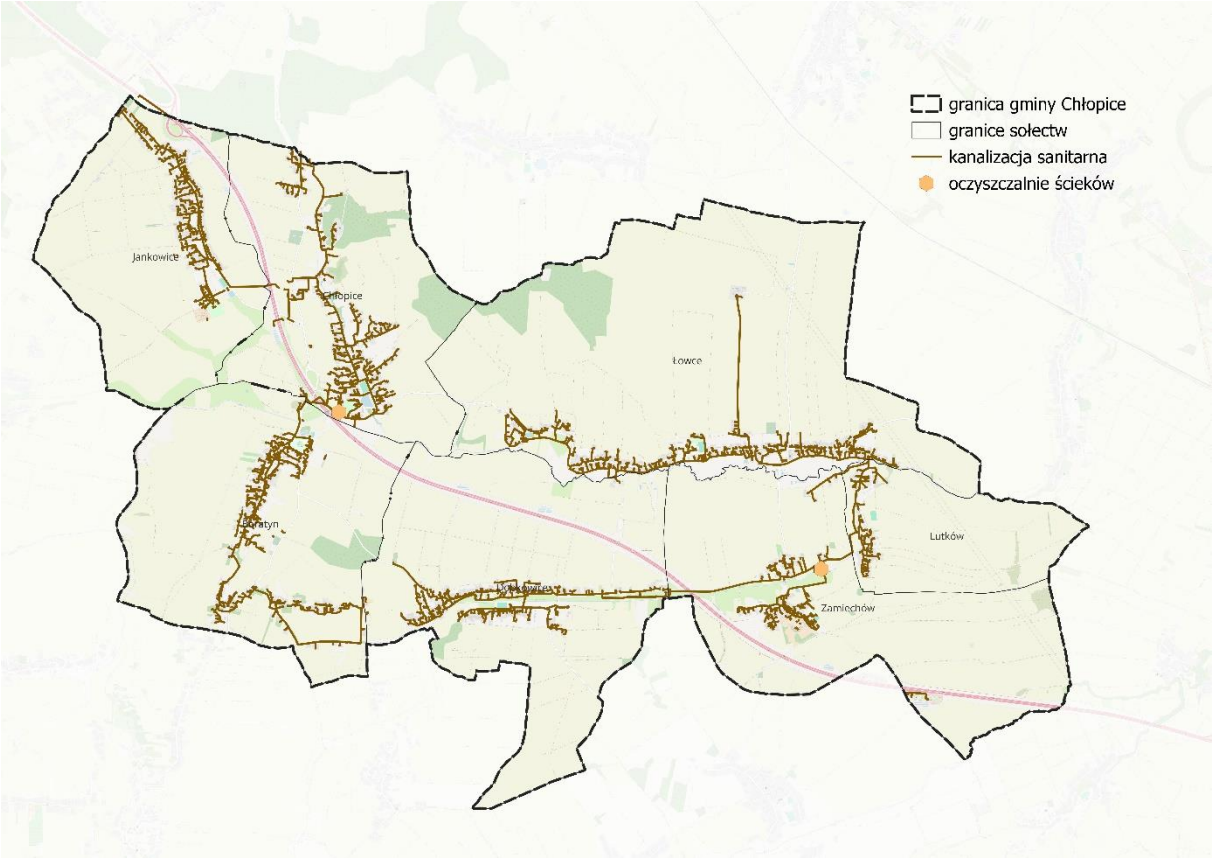
Oczyszczalnia ścieków w Chłopicach, obsługuje miejscowości wchodzące w skład aglomeracji ściekowej Chłopice: Boratyn, Chłopice, Jankowice. Oczyszczone ścieki są odprowadzane do potoku Łęg Rokietnicki.

Oczyszczalnia w Zamiechowie, obsługuje miejscowości wchodzące w skład aglomeracji ściekowej Zamiechów: Dobkowice, Lutków, Łowce i Zamiechów. Oczyszczone ścieki są odprowadzane do potoku Białka.

Według danych GUS BDL ilość ścieków oczyszczonych na oczyszczalniach w 2024 roku wynosiła 185000 m3.

Za zbiorowe odprowadzanie ścieków na terenie gminy odpowiada Gminny Zarząd Gospodarką Komunalną w Chłopicach.

Na terenach nieobjętych siecią kanalizacyjną funkcjonują rozwiązania indywidualne. Według danych GUS BDL w 2023 roku na terenie gminy zarejestrowano 13 zbiorników bezodpływowych oraz 4 przydomowe oczyszczalnie ścieków. Ścieki komunalne ze zbiorników bezodpływowych są wywożone wozami asenizacyjnymi na stację zlewną ścieków dowożonych znajdującą się na oczyszczalni ścieków w Chłopicach.



Schemat kanalizacji sanitarnej w gminie Chłopice. Źródło: Opracowanie własne na podstawie Geodezyjnej ewidencji sieci uzbrojenia

Zaopatrzenie w ciepło

Na terenie Gminy Chłopice nie funkcjonują zakłady produkujące ciepło oraz jednostki zajmujące się dystrybucją ciepła. Typ zabudowy występujący na terenie gminy - przewaga rozproszonych siedlisk jednorodzinnych, zagrodowych - stanowi techniczne utrudnienia we wprowadzeniu zbiorczych (scentralizowanych) systemów ciepłowniczych, a z ekonomicznego punktu widzenia wyklucza zasadność ich istnienia.

Zapotrzebowanie w ciepło realizowane jest z lokalnych źródeł ciepła. Z lokalnych kotłowni korzystają odbiorcy w zabudowie wielorodzinnej, obiekty użyteczności publicznej oraz zakłady przemysłowe. Z indywidualnych źródeł ciepła wybudowanych u poszczególnych odbiorców korzysta przede wszystkim budownictwo jednorodzinne - ogrzewanie budynków tradycyjnymi sposobami, czyli za pomocą paliwa stałego typu węgiel i koks. Aktualne potrzeby cieplne mieszkańców Gminy Chłopice zaspokajane są za pomocą źródeł indywidualnych, tj. instalacji domowych oraz kotłowni lokalnych obsługujących zabudowę mieszkaniową, obiekty użyteczności publicznej oraz podmioty gospodarcze. Obecnie nie istnieją wspólne, międzygminne systemy ciepłownicze i nie przewiduje się wykorzystania funkcjonujących na obszarach sąsiednich gmin systemów ciepłowniczych do ogrzewania obiektów na terenie Gminy Chłopice.

Elektroenergetyka

Zaopatrzenie terenu Gminy Chłopice w energię elektryczną odbywa się z krajowego systemu elektroenergetycznego. Gmina leży w zasięgu działania Spółki Polskie Sieci Energetyczne – Wschód S.A. Operatorem systemu dystrybucyjnego działającym w zasięgu terytorialnym Gminy Chłopice jest PGE Dystrybucja S.A Oddział Zamość, Rejon Energetyczny Jarosław. Obszar terytorialny gminy Chłopice zasilany jest ze stacji 110/30/15kV GPZ Jarosław i stacji 30/15kV GPZ Radymno poprzez linie napowietrzne – kablowe SN 15 kV oraz stacje transformatorowe SN/nN.

Przez obszar gminy przebiegają napowietrzne elektroenergetyczne linie wysokiego napięcia WN 110kV Przemyśl - Munina oraz Przemyśl - Przeworsk. Lokalizacja obiektów w pobliżu istniejących linii elektroenergetycznych może odbywać się zgodnie z warunkami określonymi w normach EN 50341 oraz PN/E – 05100-1 t.j. przy zachowaniu odpowiednich odległości. Strefa wolna od zabudowy wynosi:

- dla linii napowietrznej WN 110kV – pas 36,0 m (po 18,0m od osi linii)

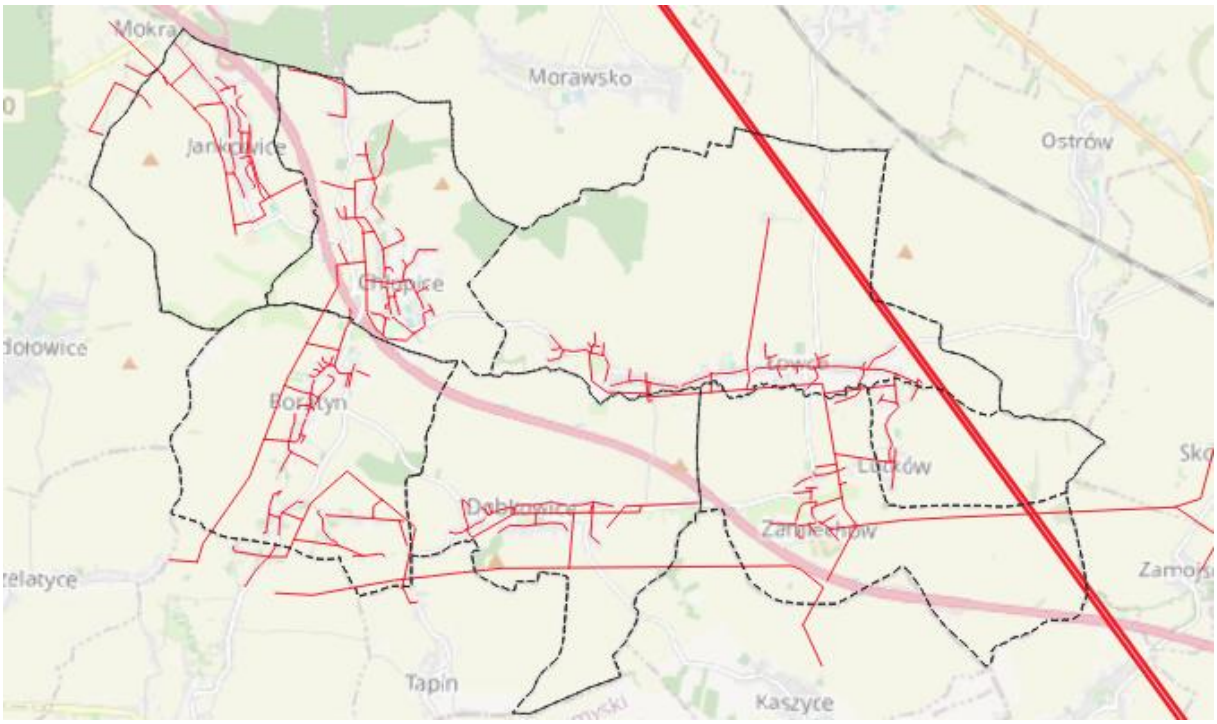
W przypadku linii napowietrznej WN 110 kV szerokość strefy wolnej od zabudowy określono dla budynków mieszkalnych. Dla projektowanych przy linii WN budynków gospodarczych oraz niemieszkalnych, w których czasowo mogą przebywać ludzie dopuszcza się uzgodnienie indywidualne.

W przypadku istniejących na terenie gminy sieci SN i nN lokalizacja obiektów w pobliżu istniejących linii elektroenergetycznych może odbywać się zgodnie z warunkami określonymi w normach PN/E -05100 -1, PN-EN 50423, N SEP-E-003 oraz PN/E-05125-1 i N SEP-E- 004 t.j. przy zachowaniu odpowiednich odległości. Strefa wolna od zabudowy wynosi:

- dla linii napowietrznej SN 15kV – pas 12m (po 6,0 m od osi linii)
- dla linii napowietrznej nN 0,4 – pas 5,0 m (po 2,5 m od osi linii)
- dla linii kablowej SN 15kV – pas 2,0 m (po 1,0 m od osi linii)
- dla linii kablowej nN 0,4 kV – 1,0m (po 0,5 m od osi linii).

Stan ilościowy i jakościowy sieci rozdzielczych średniego napięcia jest w gminie zróżnicowany. Obok wsi w których wykonana została reelektryfikacja, czyli rozbudowa i dostosowanie parametrów sieci do obecnie obowiązujących norm i zapotrzebowań jednostkowych, występują obszary gdzie jest dopiero planowana taka restrukturyzacja. Oprócz działań restrukturyzacyjnych na sieciach średniego napięcia i stacjach transformatorowych, konieczny jest znaczny zakres prac remontowych na sieciach magistralnych niskiego napięcia i przyłączach przydomowych. Działania takie konieczne są do przeprowadzenia m.in. we wsi Lutków. Przy modernizacjach i rozbudowie sieci napowietrznych średniego i niskiego napięcia standardem staje się stosowanie przewodów izolowanych, których zaletą w stosunku do linii tradycyjnych jest wysoka niezawodność, mniejsza podatność na zwarcia, duża odporność na uszkodzenia mechaniczne spowodowane czynnikami zewnętrznymi (anomalie pogody oraz zadrzewienia). Uszkodzenia mechaniczne linii napowietrznych to jedna z głównych przyczyn powstawania awarii w systemie zasilania elektroenergetycznego. Poprawa efektywności oświetlenia ulicznego oraz racjonalizacja kosztów utrzymania oświetlenia ulicznego wymaga kompleksowego

remontu i rozbudowy z uwzględnieniem zmniejszenia zużycia energii elektrycznej poprzez instalowanie opraw energooszczędnych.



Schemat sieci elektroenergetycznej na terenie gminy Chłopice, źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDOT10k

Gazyfikacja

Przez obszar gminy przebiegają przesyłowe gazociągi wysokiego ciśnienia o znaczeniu krajowym i regionalnym:

- Gazociąg DN 700 relacji „Maćkowice - Jarosław”,
- Gazociąg DN 500 relacji „Maćkowice - Jarosław”,
- Gazociąg DN 600 relacji „Maćkowice - Jarosław”,
- Gazociąg DN 500/600 relacji „Maćkowice - Jarosław”,
- Gazociąg DN 300 relacji „Żurawica - Jarosław”,

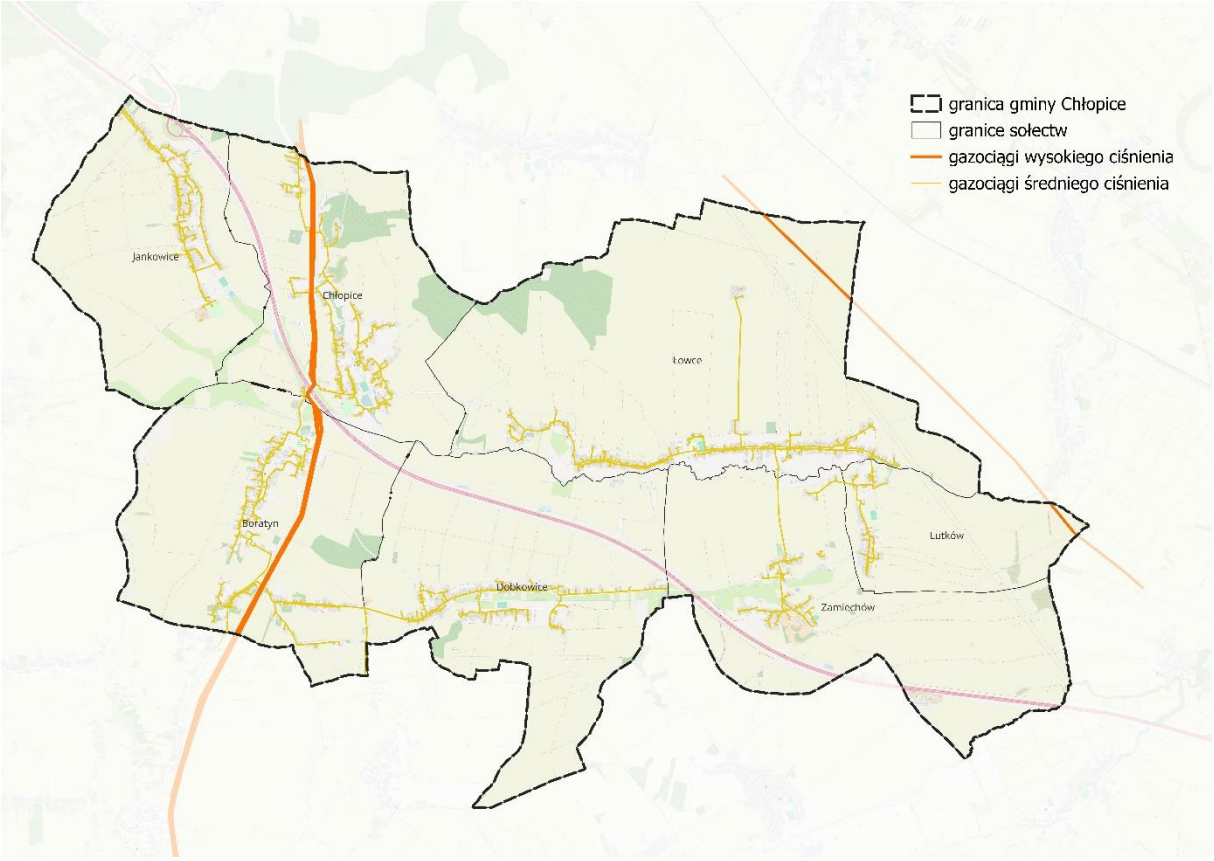
Pierwsze cztery gazociągi przebiegają równolegle do siebie przez sołectwa Chłopice i Boratyn, natomiast gazociąg DN 300 przebiega przez wschodnie części sołectw Łowce i Lutków.

Dla wyżej wymienionych gazociągów, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie, zostały ustanowione strefy kontrolowane.

Zarządzaniem gazociągami przesyłowymi zajmuje się Operator Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A. Oddział w Tarnowie.

Dystrybucja gazu ziemnego na potrzeby gminy realizowana jest przez sieć gazową średniego ciśnienia, należąca do Polskiej Spółki Gazownictwa Sp. z o.o. Obejmuje ona wszystkie sołectwa.

Z danych GUS-BDL wynika, że długość sieci dystrybucyjnej w gminie wynosiła na koniec 2023 roku ok. 58 km, a odsetek mieszkańców korzystających z sieci gazowej wynosił 77,6 %.



Schemat sieci gazowej w gminie Chłopice, źródło: Opracowanie własne na podstawie Geodezyjnej ewidencji sieci uzbrojenia.

Odnawialne Źródła Energii

Na terenie gminy Chłopice występują warunki umożliwiające rozwój energetyki odnawialnej, przy czym ich potencjał jest zróżnicowany. Największe znaczenie mają możliwości wykorzystania energii słonecznej, zarówno poprzez instalacje fotowoltaiczne, jak i kolektory słoneczne do przygotowania ciepłej wody użytkowej. Korzystne warunki nasłonecznienia sprzyjają rozwojowi tego typu rozwiązań w skali indywidualnych gospodarstw, jak i obiektów użyteczności publicznej. Kierunek ten wspierają również działania samorządu – w latach 2024–2025 gmina realizowała projekt parasolowy, w ramach którego mieszkańcy mogli uzyskać dofinansowanie m.in. na montaż instalacji fotowoltaicznych wraz z magazynami energii oraz pomp ciepła.

Istotnym zasobem jest również biomasa pochodzenia rolniczego i leśnego, która może stanowić podstawę lokalnych źródeł ciepła, a także surowiec dla instalacji kogeneracyjnych. Dodatkowo, charakter rolniczy gminy stwarza warunki do rozwoju biogazowni rolniczych, opartych na odpadach rolnych i produktach ubocznych z hodowli zwierząt.

Według „Projektu założeń do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe dla gminy Chłopice na lata 2014–2028" gmina leży w strefie korzystnej do lokalizacji turbin wiatrowych. Dokument wskazuje na możliwość realizacji zarówno dużych farm wiatrowych, gdzie moc pojedynczych turbin przekracza 2 MW i energia sprzedawana jest do sieci, jak i mniejszych przydomowych instalacji, pokrywających część zapotrzebowania energetycznego gospodarstw domowych i instytucji.

Natomiast energia wodna i geotermalna nie posiadają w gminie realnego potencjału do rozwoju ze względu na brak odpowiednich warunków hydrologicznych i geologicznych.

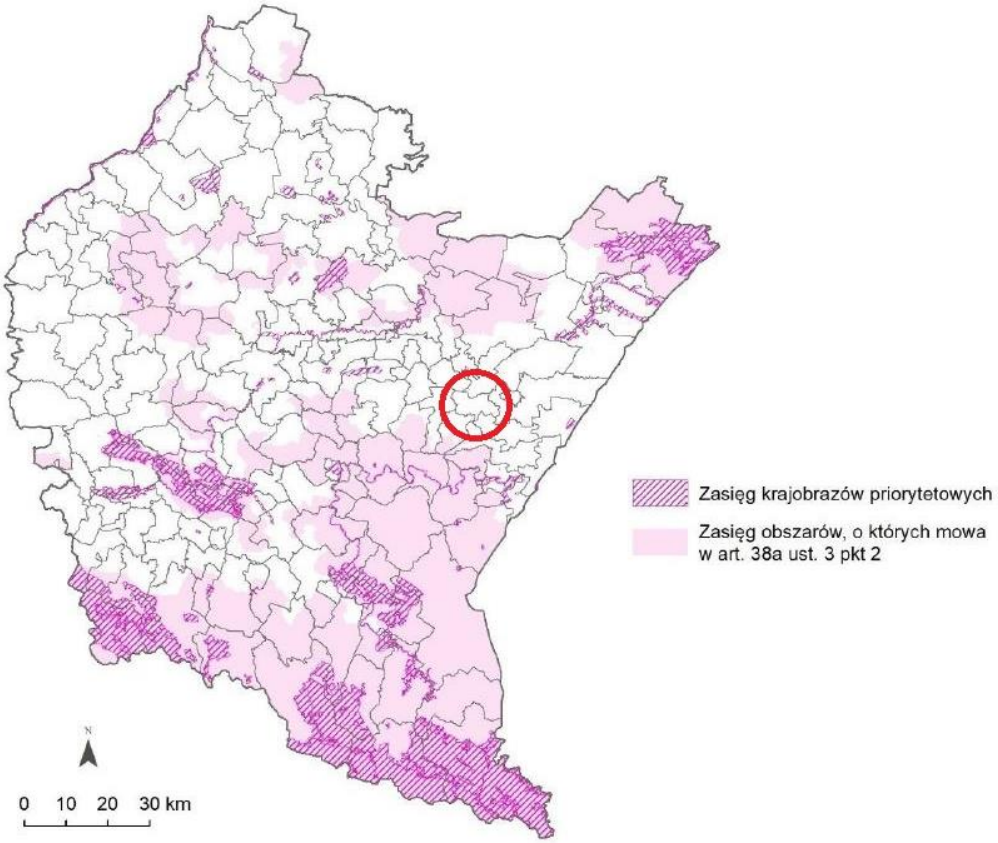
Unieszkodliwianie odpadów komunalnych

Na terenie Gminy Chłopice odpady komunalne odbierane są od właścicieli nieruchomości w postaci selektywnej i zmieszanej. W 2024 roku usługę odbioru i zagospodarowania odpadów komunalnych z terenu gminy świadczyło Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Jarosławiu Sp. z o.o. Firma ta wyłoniona została w drodze ogłoszonego przetargu.

Na terenie gminy funkcjonuje Punk Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych (PSZOK) mieszczący się przy oczyszczalni ścieków w miejscowości Chłopice na działce nr 752. W 2024 roku łączna masa wytworzonych (odebranych od właścicieli nieruchomości i zebranych w PSZOK) odpadów komunalnych wyniosłą 1 095,754 Mg i w stosunku do roku 2023 wzrosła o 6.56%. Ilość niesegregowanych odpadów komunalnych odebranych z terenu gminy w roku 2024 wyniosła 611,940 Mg, ilość bioodpadów – 135,520 Mg. Gmina w roku 2024 osiągnęła wymagane poziomy, w tym ograniczania masy odpadów komunalnych ulegających biodegradacji przekazywanych do składowania.
System gospodarowania odpadami na terenie gminy funkcjonuje w sposób prawidłowy, gmina wdrożyła i prawidłowo realizuje obowiązki w zakresie gospodarowania odpadami zgodnie z ustawą o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.

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

Uchwałą Nr XIII/218/25 Sejmiku Województwa Podkarpackiego z dnia 31 marca 2025 r. uchwalono audyt krajobrazowy dla województwa podkarpackiego. Audyt ten stanowi realizację wymogów prawnych zawartych w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która zobowiązuje organy samorządu województwa do sporządzania audytów krajobrazowych. Dodatkowo, podstawą prawną sporządzenia audytu jest Obwieszczenie Prezesa Rady Ministrów z dnia 13 marca 2024 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie sporządzania audytów krajobrazowych (Dz.U. z 2024 r. poz. 537), zwane dalej rozporządzeniem (r.a.k.), które jest aktem wykonawczym określającym szczegółowy zakres i sposób sporządzania audytu krajobrazowego.



Rysunek 11. Zasięg obszarów, dla których określono zagrożenia oraz rekomendacje i wnioski

W wyniku przeprowadzonych obliczeń algorytmem statystycznym wytypowano wstępnie 260 krajobrazów posiadających cechę unikatową wskazaną w Karcie Oceny Krajobrazu i 77 krajobrazów w podtypach

reprezentowanych przez nie więcej niż 10 krajobrazów i następnie zweryfikowano je ekspercko pod kątem zgodności z definicją ustawową krajobrazu priorytetowego. W wyniku przeprowadzonej analizy za krajobraz priorytetowy uznano 40 krajobrazów posiadających cechę unikatową i 52 krajobrazy spełniające kryterium unikatowości podtypu.
Na terenie gminy Chłopice nie wytypowano krajobrazu priorytetowego.

W ramach audytu krajobrazowego dla województwa podkarpackiego wyróżniono typy krajobrazów.
Zestawienie krajobrazów dla gm. Chłopice:

POWIAT	GMINA	KOD KRAJOBRAZU
jarosławski	Chłopice	18-512.46-03,
		18-512.46-11,
		18-512.52-01,
		18-512.52-17,
		18-512.52-21,
		18-512.52-27

Tylko dla jednego krajobrazu (kod krajobrazu 18-512.52-01) na terenie gm. Chłopice określono rekomendacje.
Rekomendacje i wnioski do krajobrazu dla poszczególnych typów krajobrazu według audytu krajobrazowego województwa podkarpackiego występujących na terenie gminy Chłopice:

AUDYT KRAJOBRAZOWY WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO — **REKOMENDACJE I WNIOSKI DO KRAJOBRAZU, O KTÓRYM MOWA W ART. 38A UST. 3 PKT 2 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 R. O PLANOWANIU PRZESTRZENNYM**

ID_762; Kod krajobrazu: 18-512.52-01, podtyp: 6c

Rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu	Rekomendacje w zakresie zadań mających na celu zachowanie dotychczasowego stanu lub doprowadzenie do stanu pożądanego, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu, w zakresie:				Rekomendacje i wnioski dotyczące form ochrony przyrody oraz zabytków, w tym wskazania obszarów, które powinny zostać objęte ochroną, bądź wymagają pogłębionej analizy zasadności ich dalszej ochrony
	1. Rozpoczęcia, kontynuacji lub zaniechania różnych form gospodarowania terenem, w tym działalność rolniczej, leśnej oraz gospodarki wodnej	2. Zabiegów renaturalizacyjnych oraz zabiegów odnowy obiektów kultury materialnej	3. Koordynacji działań podejmowanych dla osiągnięcia celów występujących na danym obszarze objętym formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, oraz form ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami	4. Konieczności podejmowania działań mających na celu utrzymanie dotychczasowej funkcji danego krajobrazu, w tym funkcji korytarzy ekologicznych	
– Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju. – Prowadzenie racjonalnej gospodarki rolnej zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju oraz uwzględnieniem walorów tradycyjnego krajobrazu rolniczego. – Ochrona terenów otwartych przed rozpraszaniem zabudowy. – Możliwość realizowania inwestycji celu publicznego z uwzględnieniem walorów przyrodniczych, kulturowych i estetyczno-widokowych krajobrazu. – Utrzymanie charakteru krajobrazu rolniczego z zachowaniem charakterystycznych układów przestrzennych miejscowości. – Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III. – Minimalizacja negatywnych oddziaływań hałasu na środowisko. – Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji z poszanowaniem jakości krajobrazu. – Kształtowanie zagospodarowania przestrzennego z poszanowaniem potrzeb środowiska i walorów krajobrazowych. – Zachowanie i ochrona wartości historyczno-kulturowych i krajobrazowych obszarów i obiektów zabytkowych, m.in. poprzez wspieranie prac konserwatorskich, rewitalizację obiektów i obszarów zabytkowych oraz kulturowych, a także adaptację obiektów zabytkowych do nowych funkcji. – Prowadzenie działań umożliwiających ekspozycję obiektów zabytkowych i ich otoczenia, w tym przeciwdziałanie niekontrolowanemu rozrostowi roślinności. – Ochrona jakości krajobrazu w przypadku modernizacji istniejącej i realizacji nowej infrastruktury technicznej. – Przeciwdziałanie uciążliwości zapachowej. – Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jst w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego. – Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartego charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia. – Ochrona i kształtowanie krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii, z uwzględnieniem obiektów i obszarów zabytkowych. – Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.	– Prowadzenie upraw w dobrej kulturze rolnej. – Zachowanie i ochrona seminaturalnych siedlisk źródpolnych oraz trwałych użytków zielonych. – Zachowanie, przywracanie, ochrona i ekspozycja cennego układu kompozycyjnego, w tym osi i ciągów widokowych, punktów widokowych i panoramicznych oraz dominant, szpalerów i alei. – Rozwój odnawialnych źródeł energii z uwzględnieniem wpływu inwestycji na krajobraz. – Odpowiednie gospodarowanie gruntami leżącymi w zasięgu oddziaływania dominant wysokościowych, w celu ograniczenia ich niekorzystnego wpływu, w tym na krajobraz.	– Umożliwienie naturalnej sukcesji ekologicznej na tereny porolne, nie objęte zabiegami agrotechnicznymi. – Ograniczanie antropogenicznych zanieczyszczeń wód.	– Prowadzenie wszelkiej działalności w sposób zrównoważony, minimalizujący negatywne oddziaływania w stosunku do obiektów i obszarów podlegających ochronie. – Podejmowanie działań dla osiągnięcia celów dotyczących obszarów i obiektów chronionych. – Zachowanie prawnych form ochrony zabytków oraz historycznego charakteru otoczenia pomnika historii i pierwotnych kompozycji przestrzennych wraz z ustanawianiem nowych form ochrony. – Realizacja wszelkich przedsięwzięć w sposób niepowodujący znaczących oddziaływań dla celów i przedmiotów ochrony ustanowionych dla poszczególnych obszarów objętych ochroną. – Integracja działań podejmowanych przez różne instytucje odpowiedzialne za ochronę przyrody, zabytków oraz planowanie przestrzenne, oparta na współpracy, komunikacji, wymianie informacji i wiedzy oraz monitoringu wypracowanych wspólnie działań.	– Ochrona obszarów o korzystnych warunkach dla bytowania i migracji zwierząt. – Zachowanie powiązań między istniejącymi siedliskami w celu ochrony bioróżnorodności. – Przeciwdziałanie suszy na obszarach rolniczych poprzez stosowanie zabiegów ukierunkowanych na zatrzymanie lub spowolnienie odpływu wód. – Ograniczanie presji zabudowy na obszary cenne przyrodniczo i krajobrazowo. – Stosowanie rozwiązań niwelujących uciążliwości akustyczne z poszanowaniem walorów krajobrazowych. – Wprowadzanie zieleni izolacyjnej wokół obiektów uciążliwych dla środowiska i wpływających negatywnie na krajobraz.	– Wskazuje się część miasta Pruchnik położonego na terenie Przemysko-Dynowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu jako wymagającą przeprowadzenia pogłębionej analizy zasadności jej dalszej ochrony ze względu na istniejącą i planowaną zabudowę. – Kontynuowanie działań zmierzających do wpisania na listę światowego dziedzictwa UNESCO Twierdzy Przemyśl w ramach wpisu seryjnego fortyfikacji dawnego państwa Habsburgów XIX i XX wieku oraz austro-węgierskich cmentarzy wojennych z I wojny światowej. – Ochrona obszarów o wysokich walorach historyczno-kulturowo-krajobrazowych poprzez powołanie parku kulturowego Twierdzy Przemyśl.

III. PRZYCZYNY WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH

1. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową obliczono zgodnie ze wzorem:

$$ZAP = M_{20} – PUM_0 / P_{20}$$

Gdzie:
ZAP - zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,
M_{20} - prognozowana liczba mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępnione przez statystykę publiczną powiększona o 5%,
PUM_0- łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie zgodna z najnowszymi danymi,
P_{20} - prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

PROGNOZOWANA LICZBA MIESZKAŃCÓW POWIĘKSZONA O 5% - M_{20}

Zgodnie z danymi opracowanymi przez statystykę publiczną w zakresie prognozowanej liczby mieszkańców gminy Chłopice (Prognoza ludności dla gmin na lata 2023-2060) udostępnioną przez Główny Urząd Statystyczny (aktualizacja z 18.07.2024 r.) przyjęto dane wynikające z w/w prognozy demograficznej dla gminy Chłopice a następnie powiększono ją o 5%.

Prognozowana liczba ludności w gminie Chłopice obejmująca najbliższe 20 lat (2024 r-2043 r.)

Lp.	Rok	Liczba ludności
1	2024	**5 140**
2	2025	**5 056**
3	2026	**4 978**
4	2027	**4 913**
5	2028	**4 844**
6	2029	**4 782**
7	2030	**4 711**
8	2031	**4 652**
9	2032	**4 578**
10	2033	**4 514**
11	2034	**4 440**
12	2035	**4 367**
13	2036	**4 299**
14	2037	**4 230**
15	2038	**4 166**
16	2039	**4 098**
17	2040	**4 037**
18	2041	**3 983**
19	2042	**3 929**
20	2043	**3 871**

Uwzględniając powyższą prognozę demograficzną dla gminy Chłopice prognozowana liczba mieszkańców w roku 2043 tj. za 20 lat powiększona o 5% wynosi: **M_{20} = 3 871 x 1,05 = 4 064,55**

ŁĄCZNA POWIERZCHNIA UŻYTKOWA MIESZKAŃ W GMINIE – PUM_0

Zgodnie z danymi z GUS (na rok 2023) ogółem; powierzchnia użytkowa mieszkań wynosi: **PUM_0 = 143 929 m^2**

PROGNOZOWANA POWIERZCHNIA UŻYTKOWA MIESZKAŃ W GMINIE NA JEDNEGO MIESZKAŃCA – P20

Zgodnie z § 3 ust. 3 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758) 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 - powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodnie z GUS (na rok 2023) wynosi 27,3 m^2 /os. – najnowsze dane
P_{-10} - powierzchni użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodnie z GUS, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane wynosi 25,2 m^2 /os (rok 2013)
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 wynosi 23,3 m^2 /os (rok 2003)

Wzór I: **P_{20} = 3 x 27,3/os – 2 x 25,2/os = 81,9 – 50,4 = 31,5 m^2 /os.**
Wzór II: **P_{20} = 2 x 27,3/os – 23,3/os = 54,6 – 23,3=31,3 m^2 /os.**

Prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca obliczono za pomocą dwóch wzorów podanych w §3 ust. 3 ww. rozporządzenia. Do dalszych obliczeń przyjęto wynik pierwszego wzoru tj. wartość 31,5 m^2/os.
Zgodnie z § 3 ust. 8 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy tj.: „w przypadku gdy prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (P20) wyznaczona zgodnie z ust. 3 jest mniejsza niż powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca lub brak jest danych udostępnionych przez statystykę publiczna umożliwiających wykonanie obliczeń zgodnie z wzorami, o których mowa w ust. 3, przyjmuje się wartość tego parametru wynoszącą 40 m^2 na jednego mieszkańca.” dlatego do obliczeń zapotrzebowania na nową zabudowę (ZAP) przyjęto **P_{20} = 40 m^2/os.**

Uwzględniając powyższe dane zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową zgodnie ze wzorem:

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

wynosi:

ZAP = 4 064,55 os – 143 929 m^2 / 40 m^2 /os = 4 064,55 os – 3598,225 os = 466 os

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Chłopice wynosi **466** os. Zgodnie z art. 13d ust. 2 u.p.z.p. plan ogólny gminy Chłopice musi wyznaczać strefy planistyczne oznaczone symbolami SW (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną), SJ (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną) i SZ (strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową), w których chłonność terenów niezabudowanych nie może być mniejsza niż **326 os**. (70% zapotrzebowania) oraz większa niż **606 os**. (130% zapotrzebowania).

Zgodnie z § 3 ust. 9 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy tj. „*w przypadku gdy zapotrzebowanie na nowa zabudowę mieszkaniową obliczoną zgodnie z ust.2 wynosi mniej niż:*
1) 1000 w gminie, w której liczba mieszkańców zgodnie z najnowszymi dostępnymi danymi udostępnianymi przez statystykę publiczna wynosi nie mniej niż 5000 – dopuszcza się przyjęcie, że wynosi 1000.”,

W związku z powyższym w gminie Chłopice przyjęto zapotrzebowanie na nową zabudowę (ZAP) wynoszące 1000 os.
Zgodnie z tym zapisem chłonność terenów niezabudowanych nie może być mniejsza niż 700 os. (70% zapotrzebowania) oraz większa niż 1 300 os. (130% zapotrzebowania).

2. GMINNY KATALOG STREF PLANISTYCZNYCH - UZASADNIENIE USTALENIA PROFILU FUNKCJONALNEGO STREF ORAZ WARTOŚCI USTALONYCH GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH.

Plan ogólny jest obligatoryjnie sporządzanym dokumentem planistycznym o zasięgu całej gminy, który ma zastąpić dotychczasowe studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W przeciwieństwie do swojego poprzednika plan ogólny będzie aktem prawa miejscowego. Oznacza to przede wszystkim, że jego postanowienia będą wiążące zarówno przy uchwalaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jak i przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy (WZ). Decyzje WZ będą mogły być wydawane wyłącznie na obszarach wskazanych w planie ogólnym (w obszarze uzupełniania zabudowy). Dzięki temu rozwiązaniu gminy będą posiadały większy wpływ na rozwój miejscowy zabudowy i jej charakter. Rozwiązanie to ma na celu

ograniczyć niekontrolowane rozlewanie się zabudowy. Ustawodawca przewidział na uchwalenie planów ogólnych termin do końca czerwca 2026 r. Po tej dacie studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy tracą moc. Natomiast brak planów ogólnych uniemożliwi prowadzenie jakichkolwiek prac o charakterze planistycznym na obszarze danej jednostki administracyjnej. Podobnie bowiem, jak w przypadku decyzji WZ, która nie będzie mogła być wydana bez wcześniejszego określenia obszarów uzupełnienia zabudowy, niemożliwe także będzie uchwalanie planów miejscowych, z zastrzeżeniem wyjątków określonych w ustawie. Zatem zasadniczym celem sporządzenia planu ogólnego gminy Chłopice jest ustalenie funkcji dla poszczególnych terenów dopuszczalnych do wyznaczenia w dokumentach niższego szczebla, jak i ramowe ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania ternu, z którymi dokument ten będzie musiał zachować zgodność.

Zgodnie z art. 13a ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 – dalej pzp) w planie ogólnym gminy Chłopice określono strefy planistyczne oraz gminne standardy urbanistyczne odpowiednie do specyfiki miejsca.

Zamknięty katalog stref planistycznych określony został w art. 13c pzp.

Dla poszczególnych stref, co wynika z art. 13e, określono ich profil funkcjonalny oraz:

- wartość maksymalnej nadziemnej intensywnej zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy (dla stref o których mowa w art. 13c ust 2 pkt 1-7 pzp);
- wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej (dla stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-10 pzp), nie mniejszego niż wynika to z przepisów wydanych na podstawie art. 13m ust. 2 pzp.

Wiodące znaczenie przy podziale gminy Chłopice na w/w strefy miały istniejące uwarunkowania gminy, w tym istniejąca struktura funkcjonalno – przestrzenna oraz kierunki rozwoju określone w obowiązujących dokumentach planistycznych.

Przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych obejmują gminny katalog stref planistycznych oraz mogą obejmować gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej.
Ustalenie gminnych standardów urbanistycznych ma kluczowe znaczenie dla zapewnienia zrównoważonego, uporządkowanego i harmonijnego rozwoju przestrzennego gminy. Standardy te pozwalają na efektywne zarządzanie przestrzenią, ochronę środowiska, poprawę jakości życia mieszkańców oraz rozwój infrastruktury w sposób zgodny z lokalnymi i regionalnymi potrzebami. Standardy urbanistyczne pozwalają na racjonalne zagospodarowanie przestrzeni, zapobiegając chaotycznej zabudowie. Ustalenie maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy chroni tereny przed nadmiernym lub niewłaściwym wykorzystaniem. Ograniczenie zabudowy na terenach cennych przyrodniczo lub rolniczo jest kluczowe dla ochrony ekosystemów i zasobów naturalnych. Dzięki standardom można precyzyjnie określić, które obszary powinny pozostać niezabudowane.
W projekcie planu ogólnego ustalono 12 stref planistycznych biorąc pod uwagę ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz istniejące zagospodarowanie.
Standardy dostępności określają minimalne wymagania dotyczące dostępu do infrastruktury społecznej i technicznej, takie jak szkoły, przedszkola, przychodnie, sklepy czy transport publiczny. Dzięki temu rozwój urbanistyczny może być zgodny z potrzebami mieszkańców.
W planie ogólnym gminy Chłopice nie określono granic wyznaczenia gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej, które powinny obejmować zasady zapewnienia dostępu do obiektów infrastruktury społecznej takich jak szkoła podstawowa czy obszary zieleni publicznej.

W planie ogólnym dla gminy Chłopice ustalono następujące strefy planistyczne:

1) SW – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,
2) SJ – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
3) SZ – strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową,
4) SU – strefy usługowe,
5) SP – strefy gospodarcze,
6) SR – strefy produkcji rolniczej,

7) SI – strefy infrastrukturalne,
8) SN – strefy zieleni i rekreacji,
9) SC – strefy cmentarzy,
10) SO – strefy otwarte,
11) SK – strefy komunikacji.

Dla każdej z tych stref, z wyjątkiem strefy komunikacji, strefy górnictwa i strefy otwartej określono wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, nie mniejsze niż wynika to z przepisów Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów.

Dla stref planistycznych wymienionych w pkt. od 1 do 6 wyznaczono obowiązkowo wartości maksymalnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy. Dla poszczególnych stref określono również profile dodatkowe.

OBSZAR OBJĘTY PLANEM OGÓLNYM DZIELI SIĘ W SPOSÓB ROZŁĄCZNY NA STREFY PLANISTYCZNE:

SW – STREFY WIELOFUNKCYJNE Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ:

podstawowy profil:
- teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- teren usług,
- teren komunikacji,
- teren zieleni urządzonej,
- teren ogrodów działkowych,
- teren infrastruktury technicznej

dodatkowy profil:
- teren zieleni naturalnej,
- teren lasu,
- teren wód

ustalone wskaźniki urbanistyczne:

IZ	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	do 1,0 / 1,2
WZ	maksymalna wysokość zabudowy (m)	do 12 / 15
PZ	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	do 25 / 30
PBC	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)	30

Strefę SW wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną wyznaczono dla terenów istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w celu uporządkowania przestrzeni gminy. W ramach podstawowego profilu funkcjonalnego strefy planistycznej przepisy Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów, ustalają teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych oraz teren infrastruktury technicznej. W ramach dodatkowego profilu funkcjonalnego w projekcie planu ogólnego ustalono możliwość realizacji terenów zieleni naturalnej, terenów lasu i terenów wód.

We wszystkich strefach SW nie przewidziano możliwości lokalizacji terenów zabudowy mieszkaniowej oraz terenów handlu wielkopowierzchniowego.

Wymagane wskaźniki zabudowy zostały określone na poziomie wskaźników ustalonych na podstawie maksymalnych wskaźników istniejącej zabudowy, dających możliwość intensyfikacji. Wskaźniki ustalone dla terenów różnią się pod względem położenia terenu oraz uwarunkowań przyrodniczych, kulturowych, własnościowych czy infrastrukturalnych. Strefy SW różnią się nieznacznie ustalonymi wskaźnikami urbanistycznymi w odniesieniu do stanu istniejącego.

SJ – STREFY WIELOFUNKCYJNE Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ:

podstawowy profil:
- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- teren usług,

- teren komunikacji,
- teren zieleni urządzonej,
- teren ogrodów działkowych,
- teren infrastruktury technicznej

dodatkowy profil:

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

ustalone wskaźniki urbanistyczne:

IZ	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	do 0,6
WZ	maksymalna wysokość zabudowy (m)	do 10
PZ	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	do 30
PBC	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)	30

Strefę SJ - wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną wyznaczono dla działek o funkcji mieszanej mieszkaniowo - usługowej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej oraz w obszarach uzupełnień zabudowy zgodnie z wymaganiami Rozporządzenia. Profil podstawowy przewiduje realizację terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, terenów usług, terenów komunikacji, terenów zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych oraz terenów infrastruktury technicznej. W ramach profilu dodatkowego we wszystkich strefach SJ ustalono możliwość realizacji: terenów zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, terenów zieleni naturalnej, terenów lasu i terenów wód.

Wymagane wskaźniki zabudowy zostały określone na poziomie wskaźników ustalonych na podstawie maksymalnych wskaźników istniejącej zabudowy, dających możliwość intensyfikacji.

SZ – STREFY WIELOFUNKCYJNE Z ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ:

podstawowy profil:

- teren zabudowy zagrodowej,
- teren produkcji w gospodarstwach rolnych,
- teren akwakultury i obsługi rybactwa,
- teren komunikacji,
- teren zieleni urządzonej,
- teren ogrodów działkowych,
- teren infrastruktury technicznej

dodatkowe profile dla wszystkich stref SZ w sąsiedztwie zabudowań mieszkalnych:

- teren usług,
- teren zieleni naturalnej,
- teren lasu,
- teren wód

dodatkowe profile dla części stref SZ w sąsiedztwie dużych gospodarstw rolnych w oddaleniu od zabudowań mieszkalnych:

- teren usług,
- teren zieleni naturalnej,
- teren lasu,
- teren wód
- teren wielkotowarowej produkcji rolnej,
- teren biogazowni,

ustalone wskaźniki urbanistyczne:

IZ	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	do 0,4 / 0,6
WZ	maksymalna wysokość zabudowy (m)	do 12
PZ	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	do 25 / 30 / 40
PBC	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)	30

Strefę SZ - wielofunkcyjną z zabudową zagrodową wyznaczono dla istniejących terenów zabudowy zagrodowej oraz produkcji rolnej w gospodarstwach rolnych oraz w obszarach uzupełnień zabudowy zgodnie z wymaganiami Rozporządzenia. Profil podstawowy dla tej strefy przewiduje teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren

zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych oraz teren infrastruktury technicznej. W ramach profilu dodatkowego dla wszystkich stref SZ ustalono tereny usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu i teren wód. Dla stref SZ, w sąsiedztwie dużych gospodarstw rolnych w oddaleniu od zabudowań mieszkalnych, dopuszczono dodatkowy profil tj.: teren wielkotowarowej produkcji rolnej oraz teren biogazowni.
W pozostałych strefach SZ, w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie przewidziano możliwości lokalizacji terenów wielkotowarowej produkcji rolnej oraz terenów biogazowni.
Wymagane wskaźniki zabudowy zostały określone na poziomie wskaźników ustalonych na podstawie maksymalnych wskaźników istniejącej zabudowy, dających możliwość intensyfikacji. Wskaźniki ustalone dla terenów różnią się pod względem położenia terenu oraz uwarunkowań przyrodniczych, kulturowych, własnościowych czy infrastrukturalnych. Strefy SZ różnią się nieznacznie ustalonymi wskaźnikami urbanistycznymi w odniesieniu do stanu istniejącego.

SU – STREFY USŁUGOWE:

podstawowy profil:

- teren usług,
- teren komunikacji,
- teren zieleni urządzonej,
- teren ogrodów działkowych,
- teren infrastruktury technicznej

dodatkowy profil:

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

dodatkowe profile dla stref SU w obszarach chronionych:

- teren zieleni naturalnej,
- teren lasu,
- teren wód

ustalone wskaźniki urbanistyczne:

IZ	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	do 0,4 / 0,6 / 0,8 / 1,0
WZ	maksymalna wysokość zabudowy (m)	do 10 / 15
PZ	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	do 30 / 35 / 40
PBC	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)	30

Strefę SU - usługową wyznaczono dla działek zabudowanych istniejącą zabudową usługową oraz dla działek predysponowanych do takiej funkcji. Profil podstawowy określony został jako teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej. W ramach dodatkowego profilu funkcjonalnego w projekcie planu ogólnego dla wszystkich stref SU ustalono możliwość realizacji teren zieleni naturalnej, teren lasu i teren wód. Jedynie dla wybranych stref SU oprócz ww. profili dodatkowych dopuszczono możliwość realizacji terenów składów i magazynów oraz terenów elektrowni słonecznej. Zasady realizacji poszczególnych rodzajów przeznaczeń zostaną szczegółowo określone i ustalone w planach miejscowych oraz w decyzjach o warunkach zabudowy dla działek zlokalizowanych w obszarach uzupełnienia zabudowy, opracowywanych w oparciu o ustalenia planu ogólnego.
Dla terenów położonych w obszarach chronionych przyrodniczo czy kulturowo ograniczono zakres przeznaczeń profilu dodatkowego do terenów zieleni naturalnej, terenów lasu i terenów wód.
Wymagane wskaźniki zabudowy zostały określone na poziomie wskaźników ustalonych na podstawie maksymalnych wskaźników istniejącej zabudowy, dających możliwość intensyfikacji. Wskaźniki ustalone dla terenów różnią się pod względem położenia terenu oraz uwarunkowań przyrodniczych, kulturowych, własnościowych czy infrastrukturalnych. Strefy SU różnią się nieznacznie ustalonymi wskaźnikami urbanistycznymi w odniesieniu do stanu istniejącego.

SP – STREFY GOSPODARCZE:

podstawowy profil:

- teren produkcji,
- teren komunikacji,

- teren zieleni urządzonej,
- teren ogrodów działkowych,
- teren infrastruktury technicznej

dodatkowy profil:

- teren usług,
- teren zieleni naturalnej,
- teren lasu,
- teren wód

ustalone wskaźniki urbanistyczne:

IZ	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	do 0,5
WZ	maksymalna wysokość zabudowy (m)	do 12
PZ	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	do 30
PBC	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)	20

Strefę SP - gospodarczą wyznaczono dla istniejących terenów produkcji, baz, składów i magazynów. Podstawowy profil zakłada możliwość realizacji terenów produkcji, terenów komunikacji, terenów zieleni urządzonej, terenów infrastruktury technicznej. W ramach dodatkowego profilu funkcjonalnego w projekcie planu ogólnego dla wybranych terenów ustalono możliwość realizacji terenów usług, terenów zieleni naturalnej, terenów lasu i terenów wód. Dla wszystkich terenów w ramach strefy gospodarczej ustalono jednakowe wskaźniki urbanistyczne jak wyżej.

SR – STREFY PRODUKCJI ROLNICZEJ:

podstawowy profil:

- teren produkcji w gospodarstwach rolnych,
- teren wielkotowarowej produkcji rolnej,
- teren akwakultury i obsługi rybactwa,
- teren komunikacji,
- teren ogrodów działkowych,
- teren infrastruktury technicznej

dodatkowe profile dla wszystkich stref SR (w tym w sąsiedztwie zabudowań mieszkalnych):

- teren elektrowni słonecznej,
- teren elektrowni wodnej,
- teren zieleni urządzonej,
- teren zieleni naturalnej,
- teren lasu,
- teren wód

dodatkowe profile dla części stref SR w sąsiedztwie dużych gospodarstw rolnych w oddaleniu od zabudowań mieszkalnych:

- teren biogazowni,
- teren elektrowni słonecznej,
- teren elektrowni wodnej,
- teren zieleni urządzonej,
- teren zieleni naturalnej,
- teren lasu,
- teren wód,

ustalone wskaźniki urbanistyczne:

IZ	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	do 0,3 / 0,4 / 0,6
WZ	maksymalna wysokość zabudowy (m)	do 12
PZ	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	do 20 / 30 / 40
PBC	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)	30

Strefę SR – produkcji rolniczej wyznaczono dla istniejących terenów produkcji rolnej w gospodarstwach rolnych oraz w wielu przypadkach jako zaplecze stref SZ zgodnie z wymaganiami Rozporządzenia. Profil podstawowy dla tej strefy przewiduje teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej. W ramach profilu dodatkowego w sąsiedztwie zabudowań mieszkalnych dopuszczono teren elektrowni

słonecznej, teren elektrowni wodnej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód a w sąsiedztwie dużych gospodarstw rolnych w oddaleniu od zabudowań mieszkalnych oprócz wyżej wymienionych profili dodatkowych dopuszczono dodatkowo teren biogazowni. Dla wszystkich stref SR nie przewiduje się terenów rolnictwa z zakazem zabudowy i terenów elektrowni wiatrowej.
Wymagane wskaźniki zabudowy zostały określone na poziomie wskaźników ustalonych na podstawie maksymalnych wskaźników istniejącej zabudowy, dających możliwość intensyfikacji. Wskaźniki ustalone dla terenów różnią się pod względem położenia terenu oraz uwarunkowań przyrodniczych, kulturowych, własnościowych czy infrastrukturalnych. Strefy SR różnią się nieznacznie ustalonymi wskaźnikami urbanistycznymi w odniesieniu do stanu istniejącego.

SI – STREFY INFRASTRUKTURALNE:

podstawowy profil:

- teren infrastruktury technicznej
- teren komunikacji,
- teren ogrodów działkowych,

dodatkowy profil:

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

ustalone wskaźniki urbanistyczne:

IZ	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	do 0,2
WZ	maksymalna wysokość zabudowy (m)	do 12
PZ	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	do 10
PBC	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)	20

Strefę SI - infrastrukturalną wyznaczono dla istniejących i planowanych terenów infrastruktury technicznej o profilu podstawowym przewidującym teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych natomiast w ramach profilu dodatkowego w planie ogólnym ustalono teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód. Dla wszystkich terenów w ramach strefy infrastrukturalnej ustalono jednakowe wskaźniki urbanistyczne jak wyżej.
Wymagane wskaźniki zabudowy zostały określone na poziomie wskaźników ustalonych na podstawie maksymalnych wskaźników istniejącej zabudowy, dających możliwość intensyfikacji. Strefy SI różnią się nieznacznie ustalonymi wskaźnikami urbanistycznymi w odniesieniu do stanu istniejącego.

SN – STREFY ZIELENI I REKREACJI:

podstawowy profil:

- teren zieleni urządzonej,
- teren plaży,
- teren wód,
- teren komunikacji,
- teren ogrodów działkowych,
- teren infrastruktury technicznej

dodatkowy profil:

- 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

dodatkowy profil dla wybranych stref SN (w strefach objętych ochroną konserwatorską lub w bliskim sąsiedztwie z zabytkowymi obiektami):

- teren zieleni naturalnej,
- teren lasu

ustalone wskaźniki urbanistyczne:

IZ	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	brak / do 0,2 / 0,5 / 1,0
WZ	maksymalna wysokość zabudowy (m)	brak / 6 / 8 / 12
PZ	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	brak / do 10 / 30 / 50
PBC	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)	50

Strefę SN - zieleni i rekreacji wskazano na obszarach istniejących i projektowanych terenów rekreacyjnych o profilu podstawowym przewidującym teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej, natomiast w ramach profilu dodatkowego w planie ogólnym ustalono teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, przy czym w strefach objętych ochroną konserwatorską tj. dawne zespoły dworsko – parkowe oraz ze względu na bliskie sąsiedztwo z zabytkowymi obiektami ograniczono wachlarz przeznaczeń profilu dodatkowego do terenu zieleni naturalnej i lasu.
Zasady realizacji poszczególnych rodzajów przeznaczeń zostaną szczegółowo określone i ustalone w planach miejscowych oraz w decyzjach o warunkach zabudowy dla działek zlokalizowanych w obszarach uzupełnienia zabudowy, opracowywanych w oparciu o ustalenia planu ogólnego.
Wymagane wskaźniki zabudowy zostały określone na poziomie wskaźników ustalonych na podstawie maksymalnych wskaźników istniejącej zabudowy, dających możliwość intensyfikacji. Strefy SN różnią się nieznacznie ustalonymi wskaźnikami urbanistycznymi w odniesieniu do stanu istniejącego.

SC – STREFY CMENTARZY:

podstawowy profil:

- teren cmentarza,
- teren komunikacji,
- teren zieleni urządzonej,
- teren ogrodów działkowych,
- teren infrastruktury technicznej

dodatkowy profil:

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

ustalone wskaźniki urbanistyczne:

IZ	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	do 0,1
WZ	maksymalna wysokość zabudowy (m)	do 12
PZ	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	do 10
PBC	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)	30

Strefę SC - cmentarzy wyznaczono w ramach terenów istniejących cmentarzy, dopuszczając w ramach profilu dodatkowego tereny usług kultu religijnego, tereny usług handlu detalicznego, tereny zieleni naturalnej, tereny lasu i tereny wód.
Wymagane wskaźniki zabudowy zostały określone na poziomie wskaźników ustalonych na podstawie maksymalnych wskaźników istniejącej zabudowy, dających możliwość intensyfikacji.

SO – STREFY OTWARTE:

podstawowy profil:

- teren rolnictwa z zakazem zabudowy,
- teren lasu,
- teren zieleni naturalnej,
- teren wód,
- teren komunikacji,

- teren ogrodów działkowych,
- teren infrastruktury technicznej

dodatkowy profil:
- teren elektrowni słonecznej,
- teren elektrowni geotermalnej,
- teren elektrowni wodnej,
- teren zieleni urządzonej

nie ustalono wskaźników urbanistycznych.

Strefę SO - otwartą wyznaczono dla terenów rolniczych, terenów lasów, zieleni niskiej w dolinach rzek i potoków, zalesień i zadrzewień oraz wód powierzchniowych śródlądowych. Strefa otwarta została wyznaczona na terenach o wysokich wartościach przyrodniczych poza obszarami zabudowy. Strefy otwarte pokrywają największą część gminy, obejmują tereny lasów, tereny rolnicze, tereny wód i zieleni naturalnej oraz częściowo tereny dróg. Profil podstawowy tej strefy planistycznej przewiduje możliwość wyznaczenia terenów rolnictwa z zakazem zabudowy, terenów lasu, terenów zieleni naturalnej, terenów wód, terenów komunikacji oraz terenów infrastruktury technicznej. W ramach dodatkowego profilu dopuszczono możliwość realizacji terenów elektrowni słonecznych, teren elektrowni geotermalnej, teren elektrowni wodnej i teren zieleni urządzonej. Z uwagi na niepowtarzalne walory krajobrazowe oraz obecność rozległych obszarów o wysokiej wartości przyrodniczej dla wszystkich stref otwartych wykluczono tereny elektrowni wiatrowej oraz tereny biogazowni.

SK – STREFY KOMUNIKACJI:

podstawowy profil:
- 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

dodatkowy profil:
- teren drogi zbiorczej,
- teren usług handlu detalicznego,
- teren usług gastronomii,
- teren usług turystyki,
- teren zieleni urządzonej,
- teren lasu,
- teren zieleni naturalnej,
- teren wód

nie ustalono wskaźników urbanistycznych.

Strefę SK - komunikacyjną, określono dla istniejących dróg zbiorczych i głównych, w tym autostrady. Profil podstawowy dla tej strefy przewiduje 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 infrastruktury technicznej. W ramach profilu dodatkowego ustalono możliwość wyznaczenia terenów drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, terenów zieleni urządzonej, terenów lasu, terenów zieleni naturalnej oraz terenów wód.

3. BILANS CHŁONNOŚCI NIEZABUDOWANYCH TERENÓW UMOŻLIWIAJĄCYCH REALIZACJĘ FUNKCJI MIESZKANIOWYCH W OBOWIĄZUJĄCYCH PLANACH MIEJSCOWYCH - W ASPEKCIE OBLICZONEGO ZAPOTRZEBOWANIA NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ - PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY

Zgodnie z § 3 ust. 9 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy tj. „w przypadku gdy zapotrzebowanie na nowa zabudowę mieszkaniową obliczoną zgodnie z ust.2 wynosi mniej niż:
1) 1000 w gminie, w której liczba mieszkańców zgodnie z najnowszymi dostępnymi danymi udostępnianymi przez statystykę publiczna wynosi nie mniej niż 5000 – dopuszcza się przyjęcie, że wynosi 1000.”,
W gminie Chłopice zgodnie z powyższym zapisem przyjęto zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową (ZAP) wynoszące 1000 os. Zgodnie z powyższym zapisem chłonność terenów niezabudowanych nie może być mniejsza niż 700 os. (70% zapotrzebowania) oraz większa niż 1 300 os. (130% zapotrzebowania).

Jednocześnie obowiązuje wyjątek opisany w art. 13d ust. 3 u.p.z.p. pozwalający na wyznaczenie obszarów przekraczających 130% zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w terenach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ).

Chłonność terenów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.
Zgodnie z art. 13d u.p.z.p. wyznaczając strefy planistyczne obejmujące zabudowę mieszkaniową, w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej. W związku z powyższym konieczne jest obliczenie chłonności terenów niezabudowanych objętych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Na terenie gminy Chłopice nie obowiązują plany miejscowe w związku z czym chłonność terenów niezabudowanych w mpzp wynosi 0 zatem zasadne jest wyznaczenie obszarów uzupełnienia zabudowy (zwane dalej „OUZ’).
Główną rolę w zakresie planowania przestrzennego w gminie Chłopice, odgrywają decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzje o warunkach zabudowy. Zdecydowana większość decyzji o warunkach zabudowy dotyczy budowy oraz rozbudowy budynków mieszkalnych.
W przypadku braku pokrycia gminy planem miejscowym, pozwolenia na budowę wydawane są w oparciu o decyzje administracyjne.
Z uwagi na powyższe zasadne jest wyznaczenie obszarów uzupełnienia zabudowy aby umożliwić mieszkańcom gminy oraz inwestorom dalszy proces inwestycyjny w oparciu o plan ogólny gminy Chłopice.
Obszary uzupełnienia zabudowy zostały wyznaczone zgodnie z § 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz.U. z 2024 r. poz. 729, dalej rozporządzenie OUG).
W pierwszej kolejności określono zgrupowania nie mniej niż 5 budynków, w których obrys każdego z budynków w zgrupowaniu znajduje się w odległości nie większej niż 100 m od obrysu co najmniej jednego innego budynku w zgrupowaniu. Do ww. zgrupowania uwzględniono wyłącznie:

- budynki przemysłowe o symbolu 101,
- budynki handlowo-usługowe o symbolu 103,
- budynki biurowe o symbolu 105,
- budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej o symbolu 106,
- budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe o symbolu 107,
- pozostałe budynki niemieszkalne o symbolu 109,
- budynki mieszkalne o symbolu 110.

Następnie wyznaczono obszary ograniczone krzywą poprowadzoną w odległości 50 m od obrysu ww. budynków położonych w zgrupowaniach. Zgodnie z § 1 ust. 1 pkt 3 ww. rozporządzenia do obszarów dodano obszary o jednostkowej powierzchni nie większej niż 5000 m² ograniczone z każdej strony wyznaczonym obszarem. Wewnątrz obszarów, które powstały w wyniku wyznaczenia krzywej w odległości 50 m od obrysu budynków i dodania jednostek o powierzchni nie większej niż 5000 m2 , wyznaczono krzywą poprowadzoną w odległości 40 m od granicy tych obszarów, zgodnie z §1 ust. 1 pkt 4 rozporządzenia OUZ. Obszary uzupełnienia zabudowy zostały utworzone automatycznie za pomocą wtyczki APP wersja 2.0.7 zainstalowanej w programie QGIS.
Wejściowy obszar uzupełnienia zabudowy wyznaczony zgodnie z ww. ustaleniami rozporządzenia OUZ wynosi 4 840 560,0 m2.

Zgodnie z §1 ust. 5 rozporządzenia OUZ rozszerzono granice obszarów uzupełnienia zabudowy, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, jednak nie więcej niż o obszar o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem:

$$Pp = 0{,}25\ x\ (Pb - Pu)$$

Gdzie:
Pp – oznacza łączną maksymalną powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 rozporządzenia OUZ, w wyniku rozszerzenia ich granic,
Pb – oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 1–3 rozporządzenia OUZ, - zmieniany
Pu – oznacza łączną powierzchnię obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 ww. rozporządzenia. podstawowy z wtyczki:

$$Pp = 0{,}25\ x\ (5\ 270\ 760{,}42 - 2\ 408\ 647{,}23)$$

$$Pp = 715\ 528{,}3\ m^2$$

Granice obszarów uzupełnienia zabudowy zostały rozszerzone o powierzchnię nie przekraczającą **715 528,3 m²**. Rozszerzenia dokonano na tereny pozbawione dotychczas zabudowy, w tym luki w istniejącej zabudowie – uwzględniając częściowo wnioski do procedury planistycznej, lokalizację sieci uzbrojenia terenu, występowanie gruntów wysokich klas bonitacyjnych oraz politykę przestrzenną gminy. Zasięg rozszerzenia obszarów uzupełnienia zabudowy został dostosowany do granic działek ewidencyjnych, użytków gruntowych lub części działek, tak, aby na wskazanym obszarze była możliwość realizacji zabudowy w nawiązaniu do otaczającej zabudowy.
Miejsca nie objęte obszarami uzupełnienia zabudowy ale zabudowane istniejącą zabudową jedynie zainwentaryzowano przypisując im odpowiedni profil funkcjonalny z katalogu stref planistycznych zgodnie ze stanem faktycznym. W śród nich są strefy mieszkaniowe, które nie stanowią rezerw dla nowej zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z art. 61 ust. 1a ustawy, uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy dla rozbudowy, nadbudowy oraz odbudowy budynku nie jest ograniczone do obszaru uzupełnienia zabudowy i jest możliwe poza nim, a w myśl art. 59 ust. 1 przebudowa, remont i montaż w ramach istniejącej zabudowy w ogóle nie wymaga uzyskania decyzji o warunkach zabudowy.

Chłonność terenów niezabudowanych w granicach obszarów uzupełniania zabudowy.
Powierzchnia terenów niezabudowanych w granicach obszarów uzupełniania zabudowy, wyznaczone w planie ogólnym gminy Chłopice w ramach 3 stref mieszkaniowych mają powierzchnię chłonną **763 450,78** m² – z czego obszary stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) 512 608,80 m² a stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową (SZ) 250 841,98 m². W obszarach wyznaczonych pod strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW) brak jest obszarów możliwych do uzupełnienia zabudowy, co pokazuje poniższa tabela.

SYMBOL STREFY	Powierzchnia stref ogółem [m2]	POW. W MPZP	POWIERZCHNIA TERENÓW NIEZABUDOWANYCH W GRANICACH OBSZARÓW UZUPEŁNIANIA ZABUDOWY [m2]
SW	26 387,22	0	0
SJ	866 413,81	0	512 608,80
SZ	2 014 287,38	0	250 841,98
RAZEM	**2 040 674,60**	**0**	**763 450,78**

Do analizy wybrano działki, które mają powierzchnię co najmniej 300 m2 oraz ich wymiary pozwalają na wybudowanie budynku mieszkalnego.
Powyższe tereny są strefami wielofunkcyjnymi, gdzie lokalizowane mogą być inne funkcje zgodnie z profilem funkcjonalnym podstawowym i dodatkowym dla poszczególnych terenów. Pozostały obszar przeznaczony będzie m.in. pod tereny usług, tereny komunikacji, tereny infrastruktury, tereny zieleni urządzonej, tereny zieleni naturalnej, tereny produkcji w gospodarstwach rolnych.

Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych przyjęto zgodnie z przeznaczeniem:
- 1 200 m² dla jednorodzinnej,
- 3 000 m² dla zabudowy zagrodowej.

Przewidziano, że na każdej działce powstanie jeden budynek, zawierający jeden lokal mieszkalny o prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań w gminie (P20) 40 m2 /os i zamieszka w nim średnio 4 osoby - zgodnie z danymi GUS.

Uwzględniając proporcje między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami z profili podstawowych i dodatkowych dla poszczególnych stref planistycznych przyjęto, że:
- w strefie SJ wielofunkcyjnej mieszkaniowej jednorodzinnej **60%** terenów zostanie wykorzystane pod zabudowę mieszkaniową, pozostałe funkcje w ramach strefy SJ mogą stanowić: 20 % może stanowić zabudowa usługowa, 10% komunikacja, 5% zieleń urządzona, lasy, wody i ogrody działkowe, 5% - fragmenty działek nieużytkowe;
- w strefie SZ wielofunkcyjnej zagrodowej z uwagi na szczególny charakter terenów założono, że **50%** terenów zostanie wykorzystana pod zabudowę mieszkaniową, pozostałe funkcje w ramach strefy SZ mogą stanowić: 20 % może stanowić zabudowa gospodarcza i inwentarska, 10% zabudowa usługowa, 10% komunikacja, 5% zieleń urządzona, lasy, wody i ogrody działkowe, 5% - fragmenty działek nieużytkowe;
- w strefie SW wielorodzinnej przyjęto jedynie inwentaryzację istniejącej zabudowy, nie przewiduje się nowej zabudowy mieszkaniowej.

strefa planistyczna w której zakłada się zabudowę mieszkaniową	powierzchnia terenów niezabudowanych z wyłączeniem luk zabudowy w obowiązujących mpzp	Udział funkcji mieszkaniowej [m2]	Powierzchnia działki Budowlanej [m2]	Liczba działek chłonnych
SW	-	-	-	-
SJ	512 608,80	60% =307 565	1200	256
SZ	250 841,98	50% =125 420	3000	42
			W sumie	298
LICZBA MIESZKAŃCÓW - liczba działek chłonnych x średnia liczba mieszkańców gosp. domowego				**1 192 os.**

Zgodnie z powyższymi obliczeniami łączna szacunkowa chłonność terenów pod zabudowę mieszkaniową wyznaczonych stref planistycznych w planie ogólnym równa 1192 osób i nie przekracza maksymalnego zapotrzebowania w gminie Chłopice. Chłonność terenów niezabudowanych w gminie Chłopice mieści się w przedziale 700 os. (70% zapotrzebowania) - 1 300 os. (130% zapotrzebowania).

IV. CZĘŚĆ GRAFICZNA UZASADNIENIA PROJEKTU PLANU OGÓLNEGO