

UCHWAŁA Nr
RADY GMINY CHOCZEWO
z dnia 2020 r.

- w sprawie **uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Choczewo wraz z terenami sąsiadującymi w gminie Choczewo.**
- na podstawie: art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 **ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym** (t. j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506 z późn. zm.);
- oraz: art. 14-20, art. 23-26, art. 30 **ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** (t. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.);
art. 30, 39, 42, 43, 46 pkt 1, art. 54 i 55 **ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko** (t. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2081 z późn. zm.);

w celu określenia zasad gospodarki przestrzennej uwzględniających politykę przestrzenną państwa, interes publiczny wspólnoty samorządowej i interesy władających gruntami, w szczególności polegający na ułatwieniu procesu inwestycyjnego na przeznaczonych do tego terenach, w wykonaniu Uchwały Nr XIII/76/15 Rady Gminy Choczewo z dnia 2 września 2015 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Choczewo wraz z terenami sąsiadującymi w obrębie Choczewo gmina Choczewo zmienionej Uchwałą nr Rady Gminy Choczewo z dnia roku, po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Choczewo i przeprowadzeniu strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla projektu niniejszego planu miejscowego,

uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Choczewo wraz z terenami sąsiadującymi w gminie Choczewo.

Dział I
Przepisy ogólne

Rozdział 1

Zakres spraw i sposób regulacji

§ 1. Niniejsza Uchwała obejmuje obszar działek lub ich części położonych w obrębie ewidencyjnym Choczewo w gminie Choczewo, zlokalizowanych w granicach wyznaczonych zgodnie z Uchwałą Nr XIII/76/15 Rady Gminy Choczewo z dnia 2 września 2015 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Choczewo wraz z terenami sąsiadującymi w gminie Choczewo oraz określonych na rysunku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 5 pkt 1 niniejszej uchwały.

§ 2.

1. Ustala się podział obszaru objętego niniejszym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zwanym dalej planem na tereny rozdzielone liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz oznaczone symbolem literowym i numerem, o których mowa w ust. 2, wyróżniającymi je spośród innych terenów.
2. Symbol literowy i numer, o którym mowa w ust. 1, składa się kolejno z:
 - 1) numeru terenu;
 - 2) symbolu literowego przeznaczenia terenu;
 - 3) oraz, w przypadku terenów dróg publicznych, symbolu klasy drogi publicznej.

§ 3. Plan określa ustalenia, pogrupowane w jedenastu grupach ustaleń, posiadających jednolity układ formalny. Są to grupy:

- 1) **przeznaczenie terenów**, gdzie ustala się przeznaczenie terenów lub zasady ich zagospodarowania, ograniczenia w użytkowaniu terenów, w szczególności zakaz zabudowy oraz określa się w zależności od uwarunkowań i występowania potrzeby:
 - a) granice terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów,
 - b) granice obszarów przestrzeni publicznej i wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
 - c) granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości,
 - d) granice obszarów wymagających rehabilitacji, przekształceń lub rekultywacji i innych obszarów problemowych,
 - e) granice obszarów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni większej niż 400m²,
 - f) granice terenów rekreacyjno – wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych,
 - g) granice pomników zagłady i ich stref ochrony,
 - h) granice terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz granice ich stref ochrony związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko,
 - i) granice terenów rozmieszczenia inwestycji o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym,
 - j) granice terenów zamkniętych i granice stref ochronnych terenów zamkniętych;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**, gdzie dla istniejących i projektowanych elementów zagospodarowania przestrzennego, w szczególności dla: pierzei ulic, placów, osi i punktów widokowych, dominant kompozycji przestrzennej, charakterystycznych obiektów, terenów zieleni, ustala się:
 - a) cechy wymagające ochrony,
 - b) cechy wymagające rewaloryzacji,
 - c) cechy wymagające ukształtowania;
- 3) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**, gdzie ustala się:
 - a) obowiązkowo:
 - wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki lub terenu,
 - linie zabudowy,
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - maksymalną wysokość zabudowy,
 - gabaryty obiektów,
 - geometrię dachów,
 - minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji,
 - b) w zależności od potrzeb:
 - minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych,
 - sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości,
 - kolorystykę obiektów budowlanych,
 - pokrycie dachów,
- 4) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**, gdzie ustala się zasady wynikające z potrzeb ochrony środowiska oraz zasady zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów z zakresu ochrony środowiska i przyrody, w tym wynikających z obowiązujących ustaleń planów ochrony ustanowionych dla parków narodowych, rezerwatów przyrody i parków krajobrazowych, a także dla innych form ochrony przyrody oraz dla:
 - a) terenów górniczych,
 - b) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,
 - c) obszarów osuwania się mas ziemnych.
- 5) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**, gdzie ustala się przedmiot i zasady ochrony:
 - a) terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów z zakresu ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,
 - b) obiektów i terenów chronionych ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
 - c) innych zabytków i elementów krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej;

- 6) **wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**, gdzie ustala się zasady umieszczania w przestrzeni publicznej obiektów małej architektury, nośników reklamowych, tymczasowych obiektów handlowo- usługowych, urządzeń technicznych i zieleni;
- 7) **szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości** objętych planem miejscowym, w której ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, w szczególności:
 - a) minimalne lub maksymalne szerokości frontów nowych działek,
 - b) minimalne lub maksymalne powierzchnie nowych działek,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego nowych działek;
- 8) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**, gdzie ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, w tym:
 - a) układ komunikacyjny wraz z ich parametrami, w tym szerokość pasa drogowego oraz klasyfikacją ulic i innych szlaków komunikacyjnych,
 - b) warunki powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym,
 - c) wskaźniki w zakresie komunikacji, w szczególności ilość miejsc parkingowych w stosunku do ilości mieszkań lub ilości zatrudnionych albo powierzchni obiektów usługowych i produkcyjnych;
- 9) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**, gdzie ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym:
 - a) układy sieci infrastruktury technicznej wraz z ich parametrami,
 - b) warunki powiązań układów sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym,
 - c) wskaźniki w zakresie sieci infrastruktury technicznej;
- 10) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów oraz inne ustalenia stanowiące**, gdzie ustala się zasady zagospodarowania tymczasowego terenów, ograniczenia w użytkowaniu tymczasowym terenów, w szczególności zakaz zabudowy oraz ustala się termin, do którego tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie może być wykonywane oraz inne ustalenia;
- 11) **ustalenia dotyczące stawek procentowych**, gdzie ustala się wysokości stawek procentowych, na podstawie których określa się opłatę wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości.

§ 4.

1. Ustalenia, o których mowa w § 3, regulowane są na poziomie ustaleń ogólnych i szczegółowych.
2. Ustalenia ogólne, o których mowa w Dziale II obowiązują dla całego obszaru objętego niniejszą Uchwałą lub odnoszą się do obszarów większych niż jeden teren.
3. Dla poszczególnych terenów, o których mowa w § 2, obowiązują odpowiednie ustalenia szczegółowe, o których mowa w Działach III-XXV.
4. Brak ustaleń ogólnych oznacza, że na obszarze objętym niniejszą Uchwałą nie występują uwarunkowania i zagadnienia wymagające obowiązkowej regulacji lub uwarunkowania wymagające regulacji występują wyłącznie w granicach poszczególnych terenów i zostały uregulowane w ustaleniach szczegółowych lub przepisy odrębne regulują zagadnienie w sposób dostateczny.
5. Brak ustaleń szczegółowych oznacza, że ustalenia ogólne lub przepisy odrębne regulują zagadnienie w sposób dostateczny lub na danym terenie nie występują uwarunkowania i zagadnienia wymagające szczegółowych regulacji.

§ 5. Załącznikami do niniejszej uchwały, stanowiącymi jej integralne części, są:

- 1) rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Choczewo wraz z terenami sąsiadującymi w gminie Choczewo w skali 1:1000, stanowiący w całości Załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zawierający:
 - a) ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określone w Legendzie jako „Ustalenia”,
 - b) informacje zawarte w zależności od potrzeb, niebędące ustaleniami planu miejscowego, określone w Legendzie jako „Informacje”,
 - c) wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Choczewo – Uchwała Nr VI/58/2003 Rady Gminy Choczewo z dnia 9 czerwca 2003 r., z oznaczeniem granic obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – stanowiące Załącznik nr 2 do niniejszej Uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania – stanowiące Załącznik nr 3 do niniejszej Uchwały.

Rozdział 2 Definicje i objaśnienia użytych określeń

§ 6. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej Uchwały jest mowa o:

- 1) „geometrii dachu” – należy przez to rozumieć kształt dachu nad główną częścią bryły budynku; do określenia geometrii dachu budynku nie bierze się pod uwagę zadaszeń: ganków, werandy, garaży, itp., których zadaszienia nie tworzą jednej całości z dachem nad główną bryłą budynku oraz zadaszeń lukarn; wyróżnia się następujące geometrie dachu:
 - a) dach płaski – o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 10°,
 - b) dach półpłaski – w tym o dwóch połaciach o wspólnej kalenicy, o kącie nachylenia połaci dachowych 11-22°,
 - c) połaciowy – jednospadowy, dwuspadowy, wielospadowy, namiotowy, mansardowy, półszczytowy, itp., o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 22 °,
 - d) inne – kolebkowy, krzywiznowy, beczkowy, czaszowy, ostrołukowy, itp.;
- 2) „dachu dwuspadowym” – należy przez to rozumieć formę dachu połaciowego o dwóch połaciach posiadających wspólną kalenicę i jednakowy kąt ich nachylenia – budynek o dachu dwuspadowym posiada minimum dwie ściany szczytowe; przez formę dachu dwuspadowego rozumie się także dach założony nad budynkiem o bryle złożonej, w którym dachy nad poszczególnymi częściami budynku posiadają formę dachu o dwóch połaciach posiadających wspólną kalenicę i jednakowy kąt ich nachylenia – budynek o dachu dwuspadowym złożonym posiada minimum dwie ściany szczytowe;
- 3) „nieprzekraczalna linia zabudowy” – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym ustala się wznoszenie zabudowy; linia zabudowy może zostać przekroczona o nie więcej niż 0,8 m w przypadku okapów i gzymsów oraz nie więcej niż 2,0 m w przypadku balkonów, wykuszy, loggii, tarasów, ganków, przedsionków, schodów zewnętrznych, zadaszeń nad wejściami, pochylni, ramp itp.; linia zabudowy nie dotyczy podziemnych części budynków znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu i części podziemnych innych obiektów budowlanych;
- 4) „linii SN-15kV” – należy przez to rozumieć istniejącą napowietrzną i kablową linię elektroenergetyczną o napięciu znamionowym 15kV składającą się z konstrukcji wsporczych i podwieszonych na nich przewodów lub kabla ułożonego w ziemi;
- 5) „pasie ochrony funkcyjnej linii SN-15kV” – należy przez to rozumieć obszar położony wzdłuż osi linii, o szerokości 14 metrów (po 7 metrów od osi linii), w którym zagospodarowanie należy uzgodnić z zarządcą linii;
- 6) „planie” – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony niniejszą Uchwałą;
- 7) „rysunku planu” – należy przez to rozumieć rysunek, o którym mowa w § 5 pkt 1, stanowiący Załączniki nr 1 do niniejszej Uchwały;
- 8) „zabudowie usługowej” – należy przez to rozumieć zabudowę związaną z prowadzeniem:
 - a) usług publicznych – takich jak: administracja publiczna, wymiar sprawiedliwości, funkcje kultu religijnego i czynności religijnych, porządku publicznego, ochrony przeciwpożarowej, usługi oświaty, nauki, zdrowia, opieki społecznej, rekreacji i kultury fizycznej, sportu (za wyjątkiem sportu wyczynowego) i ogólnodostępne usługi kultury, muzea i biblioteki,
 - b) usług komercyjnych – takich jak: usługi handlu z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m², hotelarstwa, gastronomii, biura, usługi turystyki, łączności, centra konferencyjne i wystawiennicze, usługi finansowe, działalność gospodarcza związana z wykonywaniem wolnych zawodów, hurtownie o powierzchni nie większej niż 150m² powierzchni użytkowej,
 - c) usług rzemiosła – takich jak (np. szewc, krawiec, fryzjer, zakład naprawy sprzętu RTV, itp.) oraz innej działalności na zasadzie analogii do wymienionych powyżej nie powodującej przekroczeń wartości normatywnych zanieczyszczeń powietrza i poziomu dźwięku w środowisku jak dla zabudowy mieszkaniowej, jak również powstawania odorów i niezorganizowanej emisji zanieczyszczeń;
- 9) „zabudowie pomocniczej” – należy przez to rozumieć zabudowę związaną z obsługą obiektów budowlanych, zgodnych z przeznaczeniem terenów, taką jak np.: budynki administracyjne, budynki socjalne, świetlice, budynki garażowe, budynki gospodarcze i inne, jak również kaplice, katakumby, toalety, portiernie, itp. oraz inne obiekty budowlane, w tym parkingi, niezbędne dla funkcjonowania zabudowy określonej w przeznaczeniu terenu;
- 10) „zagospodarowaniu tymczasowym” – należy przez to rozumieć sposób zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, odmienny niż ustalony w ustaleniach planu dotyczących przeznaczenia terenu, dopuszczony na czas określony; zasady tymczasowego zagospodarowania terenów określają ustalenia planu.

Dział II
Ustalenia ogólne
Rozdział 1
Przeznaczenie terenów

§ 7.

1. Ustala się następujące rodzaje przeznaczenia terenów na obszarze planu:
 - 1) **MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - 2) **MN/ U** - tereny zabudowy:
 - a) mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) usługowej;
 - 3) **MW/ U** - tereny zabudowy:
 - a) mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) usługowej;
 - 4) **U** - tereny zabudowy usługowej,
 - 5) **RM** - tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,
 - 6) **R** - tereny rolnicze,
 - 7) **ZC** - cmentarze,
 - 8) **KD - Z** - tereny dróg publicznych - klasa zbiorcza,
 - 9) **KD - L** - tereny dróg publicznych - klasa lokalna,
 - 10) **KD - D** - tereny dróg publicznych - klasa dojazdowa.
 - 11) **KK** - tereny komunikacji kolejowej,
2. Przeznaczenie terenów, oznaczone w ustępie 1., w punktach 2,3 dopuszcza łączne lub rozłączne lokalizowanie ustalonych rodzajów zabudowy.

§ 8.

1. Przeznaczenie terenów dopuszcza, w zależności od potrzeb, lokalizację:
 - 1) obiektów budowlanych: zgodnych z przeznaczeniem terenów oraz zabudowy pomocniczej;
 - 2) urządzeń budowlanych, w tym: urządzeń technicznych związanych z obiektem budowlanym, zapewniających możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, jak przyłącza i urządzenia instalacyjne, między innymi służące oczyszczaniu lub gromadzeniu ścieków, a także przejazdy, ogrodzenia, place postojowe i place pod śmietniki;
 - 3) urządzeń wodnych, w szczególności służących prawidłowemu funkcjonowaniu środowiska przyrodniczego, nie kolidujących z przeznaczeniem terenu;
 - 4) zieleni zorganizowanej;
 - 5) innych form zagospodarowania terenu, w szczególności służących prawidłowemu funkcjonowaniu środowiska przyrodniczego, nie kolidujących z przeznaczeniem terenu.
2. Dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych.
3. Dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej:
 - 1) nie wymagającej zmiany użytku na tereny przemysłowe (Ba) - na całym obszarze planu,
 - 2) wymagającej zmiany użytku na tereny przemysłowe (Ba) – z wyłączeniem terenów oznaczonych w § 7. ust. 1., punkty 5, 6.

§ 9. W granicach planu występują obszary objęte ochroną, których granice, wskazane zostały na rysunku planu:

- 1) część Choczewsko - Salińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- 2) część specjalnego Obszaru Ochrony NATURA 2000 Jeziora Choczewskie (ochrona siedliskowa PLH220096).

§ 10. Ustala się granice obszarów przestrzeni publicznej, zlokalizowanej na terenach:

- 1) zabudowy usługowej, oznaczonych symbolem literowym i numerem: 15.U, 18.U,
- 2) dróg publicznych.

§ 11. Ustala się granice obszaru pod budowę obiektów handlowych o powierzchni większej niż 2000 m², przebiegające po liniach rozgraniczających tereny oznaczone symbolem literowym i numerem: 14.MW/U, 15.U, 18.U.

§ 12. Ustala się granice terenów służących organizacji imprez masowych, zlokalizowanych na terenie, oznaczonym symbolem literowym i numerem: 18.U.

§ 13. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji o znaczeniu lokalnym, przebiegające po terenach dróg publicznych.

§ 14. Ustala się zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW na całym obszarze planu.

§ 15. W granicach planu występuje obszar, przez który przebiegają linie kolejowe, uznany za teren zamknięty: tereny komunikacji kolejowej, oznaczony symbolem literowym i numerem: 01.KK.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 16.

1. Dla oznaczonego, na rysunku planu, ciągu widokowego ustala się nakaz kształtowania harmonijnej sylwety miejscowości kształtowanej przez zabudowę i zagospodarowanie terenu na terenach oznaczonych symbolem literowym i numerem: 06.RM, 07.MN/U, 08.RM, 09.RM, 10.R, 11.R, 12.MN/U, 13.RM, 14.MW/U, 15.U, 16.MN.

2. Ustalenia dotyczące kształtowania harmonijnej sylwety realizowane są poprzez pozostałe ustalenia planu, w szczególności dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu.

Rozdział 3

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 17.

1. Obowiązuje kształtowanie zagospodarowania terenu i form zabudowy zgodnie z wyznaczonymi, w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, wskaźnikami kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3.
2. Wyznaczone w ustaleniach szczegółowych wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy, o których mowa w ust. 1, nie dotyczą infrastruktury technicznej oraz dróg/ulic.
3. Dopuszcza się maksymalną wysokość budowli infrastruktury technicznej: 25m.

§ 18.

1. Obowiązuje lokalizacja zabudowy w obszarze wyznaczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy, ustalone na rysunku planu oraz z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych, w tym dotyczących lokalizacji obiektów budowlanych względem sąsiednich działek budowlanych, lokalizacji obiektów budowlanych i wykonywania robót budowlanych i prac ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowych.
2. W przypadku sytuowania budynków ścianą zwróconą bez okien i drzwi w stronę sąsiedniej działki budowlanej, dopuszcza się, z zastrzeżeniem ustępu 3 i 4, lokalizację:
 - 1) na granicy z sąsiednią działką budowlaną:
 - a) zabudowy mieszkaniowej w formie bliźniaczej i szeregowej;
 - b) zabudowy pomocniczej, jeśli na sąsiedniej działce budowlanej znajduje się zabudowa zlokalizowana w odległości mniejszej niż 3 metry od tej samej granicy.
 - 2) zabudowy w odległości 1,5 metra od granicy sąsiedniej działki budowlanej jeśli na sąsiedniej działce budowlanej znajdują się budynki zabudowy pomocniczej zlokalizowane w odległości mniejszej niż 3 metry od tej samej granicy.
3. Realizacja zabudowy zgodnie z ustępem 2 wymaga zachowania przepisów odrębnych, w tym dotyczących bezpieczeństwa i warunków ochrony przeciwpożarowej.
4. Ustalenie ustępu 2 nie dotyczy realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej, dla której przepisy odrębne dopuszczają zbliżenie budynków do granic sąsiedniej działki budowlanej.

§ 19.

1. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych - 1000m², z zastrzeżeniem ustępu 2.
2. Ustalenie dotyczące minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek nie dotyczy działek pod:
 - 1) lokalizację infrastruktury technicznej;
 - 2) lokalizację dróg;
 - 3) wydzielenia na powiększenie działki budowlanej.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 20. Obowiązują zasady dotyczące czynnej ochrony określone przepisami odrębnymi dla części obszaru planu, wynikające z formy ochrony przyrody Choczewsko - Salińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

§ 21. Obowiązują zasady dotyczące czynnej ochrony określone przepisami odrębnymi dla części obszaru planu, wynikające z formy ochrony przyrody Obszaru Ochrony NATURA 2000 Jeziora Choczewskie.

§ 22.

1. Na przedmiotowym obszarze nie występuje potrzeba ustalenia ochrony pomników przyrody.
2. Obowiązuje ochrona gatunkowa dziko występujących roślin, zwierząt, grzybów oraz ich siedlisk zgodnie z przepisami o ochronie przyrody. Realizacja ustaleń planu nie stanowi wystarczającej przesłanki do uzyskania stosownych zezwoleń odpowiednich organów na odstępstwa od zakazów w stosunku do gatunków chronionych.

§ 23. Obowiązuje utrzymanie równowagi przyrodniczej poprzez:

- 1) zakaz, bez oczyszczenia, zrzutu wód opadowych z terenów komunikacji drogowej i terenów o innym użytkowaniu powodującym ponadnormatywne zanieczyszczenie wód opadowych, do gruntu, rowów melioracyjnych i do wód powierzchniowych;
- 2) zakaz magazynowania, składowania odpadów i substancji niebezpiecznych bez utwardzonego podłoża i izolacji wykluczającej możliwość przenikania zanieczyszczeń do gruntu;

- 3) zakaz kanalizacji cieków naturalnych i rowów melioracyjnych oraz ich zasypywania i obniżania drożności, za wyjątkiem urządzeń wodnych niezbędnych dla przeprowadzenia infrastruktury technicznej, dróg, organizacji dojazdów, dojazdów i przejść;
- 4) nakaz zebrania wierzchniej warstwy gleby przed przystąpieniem do prowadzenia prac ziemnych w celu jej późniejszego wykorzystania do prac pielęgnacyjno-porządkowych;
- 5) zakaz zanieczyszczania środowiska gruntowo-wodnego;
- 6) planowane zagospodarowanie nie może powodować istotnej zmiany stosunków wodnych na obszarze planu i sąsiednich terenach;
- 7) wycinka drzew winna być ograniczona do niezbędnego minimum i odbywać się w terminach zgodnych z przepisami odrębnymi. Drzewa i krzewy przed usunięciem winny być zinwentaryzowane pod kątem występowania na nich gatunków chronionych, przede wszystkim ssaków, ptaków, owadów, a także porostów.

§ 24. W zakresie wyposażenia terenów w infrastrukturę ochrony środowiska:

- 1) obowiązuje skanalizowanie terenu i włączenie do gminnego systemu wodno-kanalizacyjnego. Do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej i sieci wodociągowej dopuszcza się możliwość zaopatrzenia zabudowy w wodę przeznaczoną do spożycia z indywidualnych ujęć wody oraz gospodarki ściekami z zastosowaniem indywidualnych rozwiązań gromadzenia i utylizacji ścieków sanitarnych.
- 2) obowiązuje prowadzenie gospodarki odpadami w formie zorganizowanej, z uwzględnieniem segregacji odpadów, w oparciu o gminny i powiatowy program gospodarki odpadami, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się, z zastrzeżeniem § 23 punkt 1, zagospodarowanie wód opadowych w granicach działki, w tym poprzez powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych.

§ 25. Na obszarze planu, dla funkcji chronionych, obowiązuje zachowanie warunków akustycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 26. Nie występuje potrzeba ustalania zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej gdyż na obszarze planu nie występują obiekty i obszary objęte ochroną zabytków.

Rozdział 6

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 27. Nakaz kształtowania przestrzeni publicznych w sposób zapewniający dostęp i korzystanie przestrzeni publicznej przez osoby niepełnosprawne.

§ 28. Dopuszcza się lokalizację tablic reklamowych, urządzeń reklamowych, szyldów zgodnie z przepisami odrębnymi i aktami prawa miejscowego.

Rozdział 7

Szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 29.

1. Ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) maksymalna szerokość frontów nowych działek – 30 m;
 - 2) maksymalna powierzchnia nowych działek – 2500m²;
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 60° do 120°.
2. Wyznaczone w ust. 1 graniczne parametry nowych działek nie obowiązują dla działek przewidzianych dla lokalizacji budowli i budynków systemów infrastruktury technicznej oraz dróg.

Rozdział 8

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 30.

1. Teren objęty planem obsługiwany jest przez układ komunikacyjny, w skład którego wchodzi układ drogowy oraz tereny komunikacji kolejowej.
2. Układ drogowy miejscowości stanowią:
 - 1) drogi publiczne klasy zbiorczej oznaczone na rysunku planu jako:
 - a) 01.KD-Z - fragment drogi wojewódzkiej (numer W213),
 - b) 02.KD-Z - fragment drogi powiatowej (numer 1429G),
 - c) 03.KD-Z - fragment drogi powiatowej (numer 1306G);
 - 2) droga publiczna klasy lokalnej, oznaczona na rysunku planu jako: 01.KD-L;

- 3) drogi publiczne klasy dojazdowej, oznaczone jako tereny: 01.- 03.KD-D.
3. Teren komunikacji kolejowej stanowi teren: 01.KK.
4. Powiązanie układu komunikacyjnego, o którym mowa w ust. 1, obsługującego obszar objęty planem z układem zewnętrznym, następuje poprzez istniejącą drogę wojewódzką oznaczoną na rysunku planu jako 01.KD-Z, drogi powiatowe oznaczone na rysunku planu jako 02.KD – Z, 03.KD - Z, drogę gminną oznaczoną na rysunku planu „01.KD-L” oraz poprzez tereny komunikacji kolejowej: „01.KK”.
5. Należy ograniczać ilość i częstotliwość zjazdów na tereny położone przy drogach publicznych klasy zbiorczej poprzez tworzenie:
 - 1) dróg publicznych niższych klas;
 - 2) dróg wewnętrznych.

§ 31. Ustala się parametry dla nowowydzielanych dróg wewnętrznych:

- 1) minimalna szerokość pasa drogowego – 8 m.,
- 2) minimalne wymiary placu do nawracania – 12,5 m. x 12,5 m.

§ 32.

1. Na terenie dróg powiatowych i gminnych, w granicach pasa drogowego, wyklucza się lokalizację obiektów budowlanych innych niż:
 - 1) droga oraz obiekty budowlane i urządzenia techniczne związane z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, w tym stanowiska postojowe, a także urządzenia związane z potrzebami zarządzania drogą;
 - 2) użytkowe obiekty małej architektury służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku oraz innych obiektów stanowiących niezbędne wyposażenie terenu, jak budki telefoniczne, wiaty przystankowe, kosze na odpady, ławki i oświetlenie, szyldy i tablice informacyjne;
 - 3) sieci infrastruktury technicznej;
 - 4) zieleni przydrożnej.
2. Lokalizacja, w liniach rozgraniczających drogi, nowych i przedłużanie lokalizacji istniejących użytkowych obiektów małej architektury służących rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku oraz innych obiektów stanowiących niezbędne wyposażenie terenu, jak budki telefoniczne, wiaty przystankowe, kosze na odpady, ławki i oświetlenie ulic wymaga:
 - 1) dostosowania obiektów do istniejącego krajobrazu i otaczającej zabudowy;
 - 2) braku kolizji z pozostałymi ustaleniami planu;
 - 3) nie powodowania istotnych ograniczeń w komunikacji kołowej, rowerowej, pieszej.

§ 33. Na obszarze planu obowiązuje organizacja wszystkich przejść dla pieszych przez ulice w sposób umożliwiający płynne połączenie powierzchni chodnika i powierzchni jezdni bez uskoków.

§ 34.

1. Budowa każdego nowego obiektu, rozbudowa, nadbudowa lub zmiana sposobu użytkowania obiektu istniejącego, jest uwarunkowana umieszczeniem na terenie inwestycji odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania ilości miejsc postojowych.
2. Ustala się obowiązek zapewnienia co najmniej jednego miejsca parkingowego na:
 - 1) 1 lokal mieszkalny,
 - 2) każde 40m² powierzchni budynku usługowego,
 - 3) w budynkach o funkcji mieszanej parametry ustalone w punktach 1 i 2 stosuje się odpowiednio.

Rozdział 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 35.

1. Ustala się rozbudowę sieci elektroenergetycznej.
2. Dopuszcza się:
 - 1) remont, przebudowę, rozbiórkę istniejących linii elektroenergetycznych;
 - 2) skablowanie istniejącej napowietrznej sieci elektroenergetycznej;
 - 3) zmianę przebiegu sieci elektroenergetycznej;
 - 4) sytuowanie budynku stacji transformatorowej bezpośrednio przy granicy działki;
 - 5) wycinkę drzew w pasach ochrony funkcyjnej linii 15kV.

§ 36. W pasach ochrony funkcyjnej napowietrznych linii elektroenergetycznych ustala się:

- 1) zakaz nasadzeń roślinności wysokiej na terenie pasów ochrony funkcyjnej linii 15kV;
- 2) zachowanie określonych w przepisach odrębnych bezpiecznych odległości obiektów budowlanych od przewodów roboczych linii elektroenergetycznych, w przypadku budowy, przebudowy i remontu obiektów.

§ 37.

1. W zakresie sieci wodociągowej ustala się rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.
2. Dopuszcza się remont i przebudowę sieci wodociągowej.

3. Obowiązuje wyposażenie sieci wodociągowej w hydranty przeciwpożarowe lub inne zabezpieczenie terenu w zakresie przeciwpożarowym, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Obowiązuje rozbudowa sieci wodociągowej w sposób zapewniający w niezbędnym zakresie zaopatrzenie wodne do celów przeciwpożarowych.

§ 38.

1. W zakresie sieci kanalizacji sanitarnej obowiązuje rozbudowa istniejących sieci obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.
2. Dopuszcza się remont i przebudowę sieci kanalizacji sanitarnej.

§ 39. Obowiązuje, z zastrzeżeniem § 23 pkt. 1, odprowadzenie wód deszczowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych, zbiorników retencyjnych lub w inny sposób zgodny z obowiązującymi przepisami.

§ 40.

1. W zakresie sieci gazowej dopuszcza się budowę sieci gazowej oraz związanych z nią obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym dotyczącymi stref kontrolowanych gazociągów wysokiego ciśnienia.
2. Dopuszcza się lokalizację przebiegu sieci gazowej w liniach rozgraniczających dróg oraz granic planu.

§ 41.

1. W zakresie sieci telekomunikacyjnej obowiązuje rozbudowa sieci teletechnicznej i telekomunikacyjnej.
2. Obowiązuje rozbudowa sieci teleinformatycznej.

§ 42. Na obszarze planu obowiązuje zabezpieczenie w niezbędnym zakresie: systemu alarmowego i systemu wczesnego ostrzegania, alternatywnych źródeł zaopatrzenia w wodę pitną oraz innych obiektów i urządzeń służących realizacji zadań obrony cywilnej mających na celu zapewnienie ochrony ludności przed niebezpieczeństwami wynikającymi z działań wojennych, klęsk żywiołowych i zagrożeń środowiskowych.

Rozdział 10

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów oraz inne ustalenia stanowiące

§ 43.

1. Wyklucza się tymczasowe zagospodarowanie, z zastrzeżeniem tymczasowego zagospodarowania związanego z budową infrastruktury technicznej inwestycji zgodnych z ustaleniami planu.
2. Do czasu wyposażenia terenu w sieć wodociągową dopuszcza się możliwość zaopatrzenia zabudowy w wodę przeznaczoną do spożycia z indywidualnych ujęć wody, zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Do czasu wyposażenia terenu dopuszcza się możliwość gospodarki ściekami z zastosowaniem indywidualnych rozwiązań gromadzenia i utylizacji ścieków sanitarnych.

§ 44. Dla działek zabudowanych w dniu wejścia w życie planu, niezgodnie z ustaleniami planu, dopuszcza się:

- 1) zachowanie istniejącej zabudowy z istniejącymi przekroczeniami parametrów ustalonymi w planie;
- 2) remonty oraz przebudowę istniejącej zabudowy;
- 3) rozbudowę i nadbudowę zgodnie z ustaleniami obowiązującymi na danym terenie bez prawa dalszego przekraczania parametrów ustalonych;
- 4) zmianę sposobu użytkowania na funkcje zgodne z ustaleniami dotyczącymi przeznaczenia terenu obowiązującymi na danym terenie.

Dział III
Ustalenia szczegółowe dla terenu 01.R

Rozdział 1
Przeznaczenie terenów

§ 45.

1. Ustala się przeznaczenie terenu: **R – tereny rolnicze.**
2. Dopuszcza się lokalizację zabudowy zagrodowej pod warunkiem:
 - 1) lokalizacji na gruntach rolnych klasy IV;
 - 2) zapewnienia bezpośredniego lub pośredniego dostępu do drogi publicznej.
3. Dopuszcza się lokalizację:
 - a) budynków,
 - b) budowli, w tym dróg wewnętrznych,
 - c) tymczasowych obiektów budowlanych,
 - d) urządzeń budowlanych,
 - e) infrastruktury technicznej,
 - f) urządzeń wodnych,
 - g) obiektów małej architektury,niewymagających wyłączenia gruntów z produkcji rolnej.

Rozdział 2
Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 46.

1. Ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki lub terenu: 10%.
2. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w odległości 8 metrów od granicy terenu dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczonego symbolem literowym i numerem: 03.KD-Z.
3. Ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 60%.
4. Ustala się intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - 1) minimalna: 0;
 - 2) maksymalna: 0,2.
5. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych: 9 m.,
 - b) budynków gospodarczych: 12 m.,
 - c) budowli rolniczych: dowolna.
 - 2) gabaryty zabudowy:
 - a) forma zabudowy: wolnostojąca, bliźniacza,
 - b) powierzchnia zabudowy jednego budynku: dowolna,
 - c) wysokość posadowienia parteru przy głównym wejściu do budynku mieszkalnego: maksymalnie 0,6 m. ponad poziom projektowanego terenu.
 - 3) geometria dachu budynku mieszkalnego :
 - a) rodzaj dachu: dach płaski lub dach dwuspadowy,
 - b) parametry dachu dwuspadowego:
 - kąt nachylenia połaci dachowych: 35°- 45°,
 - połacie dachowe nad główną bryłą budynku posiadające wspólną kalenicę,
 - poszczególne połacie dachowe nad główną bryłą budynku o jednakowy kącie nachylenia, nie dotyczy to zadaszeń nie tworzących jednej całości z dachem nad główną bryłą budynku oraz zadaszeń lukarn, wykuszy itp.;
 - 4) geometria dachu budynku gospodarczego:
 - a) rodzaj dachu: dowolny,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych: maksymalnie 50°.

Rozdział 3
Ustalenia dotyczące stawek procentowych

- § 47.** Ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - 30%.

Dział IV
Ustalenia szczegółowe dla terenu 02.RM

Rozdział 1
Przeznaczenie terenów

§ 48.

1. Ustala się przeznaczenie terenu: **R – tereny zabudowy zagrodowej.**
2. Dopuszcza się lokalizację:
 - a) budynków,
 - b) budowli, w tym dróg wewnętrznych,
 - c) tymczasowych obiektów budowlanych,
 - d) urządzeń budowlanych,
 - e) infrastruktury technicznej,
 - f) urządzeń wodnych,
 - g) obiektów małej architektury,niewymagających wyłączenia gruntów z produkcji rolnej.

Rozdział 2
Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 49.

1. Ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki lub terenu: 20%.
2. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w odległości 6 metrów od granicy terenu dróg publicznych, klasy dojazdowej, oznaczonego symbolem literowym i numerem: 03.KD-D.
3. Ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 60%.
4. Ustala się intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - 1) minimalna: 0;
 - 2) maksymalna: 0,5.
5. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych: 9 m.,
 - b) budynków gospodarczych: 12 m.,
 - c) budowli rolniczych: dowolna.
 - 2) gabaryty zabudowy:
 - a) forma zabudowy: wolnostojąca, bliźniacza,
 - b) powierzchnia zabudowy jednego budynku: dowolna,
 - c) wysokość posadowienia parteru przy głównym wejściu do budynku mieszkalnego: maksymalnie 0,6 m. ponad poziom projektowanego terenu.
 - 3) geometria dachu budynku mieszkalnego:
 - a) rodzaj dachu: dach płaski lub dach dwuspadowy,
 - b) parametry dachu dwuspadowego:
 - kąt nachylenia połaci dachowych: 35°- 45°,
 - połacie dachowe nad główną bryłą budynku posiadające wspólną kalenicę,
 - poszczególne połacie dachowe nad główną bryłą budynku o jednakowy kącie nachylenia, nie dotyczy to zadaszeń nie tworzących jednej całości z dachem nad główną bryłą budynku oraz zadaszeń lukarn, wykuszy itp.;
 - 4) geometria dachu budynku gospodarczego:
 - a) rodzaj dachu: dowolny,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych: maksymalnie 50°.

Rozdział 3
Ustalenia dotyczące stawek procentowych

- § 50.** Ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - 30%.

Dział V
Ustalenia szczegółowe dla terenu 03.RM

Rozdział 1
Przeznaczenie terenów

§ 51.

1. Ustala się przeznaczenie terenu: **RM – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.**
2. Dopuszcza się lokalizację:
 - a) budowli, w tym dróg wewnętrznych,
 - b) urządzeń budowlanych,
 - c) tymczasowych obiektów budowlanych,
 - d) infrastruktury technicznej,
 - e) urządzeń wodnych,
 - f) obiektów małej architektury,niewymagających wyłączenia gruntów z produkcji rolnej.

Rozdział 2
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 52.

1. Ustala się ochronę konserwatorską oznaczonego na rysunku planu, budynku o walorach historyczno – kulturowych, współtworzących klimat zabudowy wsi.
2. Ustala się ochronę budynku, o których mowa w ust. 1., w zakresie historycznych:
 - 1) lokalizacji;
 - 2) wielkości i proporcji bryły;
 - 3) wielkości i proporcji dachu;
 - 4) zachowanego detalu architektonicznego.

Rozdział 3
Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 53.

1. Ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki lub terenu: 25%.
2. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w odległościach:
 - 1) 8 metrów od granicy terenu dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczonej symbolem literowym i numerem 02.KD-Z,
 - 2) 6 metrów od granicy terenów dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych symbolami literowymi i numerami: 01.KD-D, 03.KD-D.
3. Ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 50%.
4. Ustala się intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - 1) minimalna: 0;
 - 2) maksymalna: 0,5.
5. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych: 9 m.,
 - b) budynków gospodarczych: 12 m.,
 - c) budowli rolniczych: dowolna.
 - 2) gabaryty zabudowy:
 - a) forma zabudowy: wolnostojąca,
 - b) powierzchnia zabudowy jednego budynku: dowolna,
 - c) wysokość posadowienia parteru przy głównym wejściu do budynku mieszkalnego: maksymalnie 0,6 m. ponad poziom projektowanego terenu.
 - 3) geometria dachu budynku mieszkalnego:
 - a) rodzaj dachu: dach płaski lub dach dwuspadowy,
 - b) parametry dachu dwuspadowego:
 - kąt nachylenia połaci dachowych: 20°- 45°,
 - połacie dachowe nad główną bryłą budynku posiadające wspólną kalenicę,

- poszczególne połacie dachowe nad główną bryłą budynku o jednakowym kącie nachylenia, nie dotyczy to zadaszeń nie tworzących jednej całości z dachem nad główną bryłą budynku oraz zadaszeń lukarn, wykuszy itp.,
- dopuszcza się zachowanie istniejących dachów o połaciach dachowych nachylonych pod różnymi kątami;

4) geometria dachu budynku gospodarczego:

- a) rodzaj dachu: dowolny,
- b) kąt nachylenia połaci dachowych: maksymalnie 50°.

Rozdział 4

Ustalenia dotyczące stawek procentowych

§ 54. Ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - 30%.

Dział VI
Ustalenia szczegółowe dla terenu 04.MN/U

Rozdział 1
Przeznaczenie terenów

§ 55.

1. Ustala się przeznaczenie terenu: **MN/ U - tereny zabudowy:**
 - 1) mieszkaniowej jednorodzinnej,**
 - 2) usługowej.**
2. Dopuszcza się lokalizację poszczególnych funkcji w odrębnych budynkach.

Rozdział 2
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 56.

1. Ustala się ochronę konserwatorską oznaczonego na rysunku planu, budynku o walorach historyczno – kulturowych, współtworzących klimat zabudowy wsi.
2. Ustala się ochronę budynku, o których mowa w ust. 1., w zakresie historycznych:
 - 1) lokalizacji;
 - 2) wielkości i proporcji bryły;
 - 3) wielkości i proporcji dachu;
 - 4) zachowanego detalu architektonicznego.

Rozdział 3
Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 57.

1. Ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy wszystkich budynków w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 25%.
2. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w odległościach:
 - 1) 8 metrów od granicy terenu dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczonej symbolem literowym i numerem 02.KD-Z,
 - 2) 6 metrów od granicy terenu dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonego symbolem literowym i numerem: 01.KD-D.
3. Ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 50%.
4. Ustala się intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - 1) minimalna: 0,00;
 - 2) maksymalna: 0,5.
5. Ustala się następujące wskaźniki kształtowania form zabudowy i kompozycji obiektów:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m.;
 - 2) gabaryty zabudowy: powierzchnia zabudowy jednego budynku: dowolna;
 - 3) geometria dachu:
 - a) rodzaj dachu: dach płaski lub dach dwuspadowy,
 - b) parametry dachu dwuspadowego:
 - kąt nachylenia połaci dachowych: 25° - 45°.
 - połacie dachowe nad główną bryłą budynku posiadające wspólną kalenicę,
 - poszczególne połacie dachowe nad główną bryłą budynku o jednakowym kącie nachylenia, nie dotyczy to zadaszeń nie tworzących jednej całości z dachem nad główną bryłą budynku oraz zadaszeń lukarn, wykuszy itp.

Rozdział 4
Ustalenia dotyczące stawek procentowych

- § 58.** Ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 30%.

Dział VII
Ustalenia szczegółowe dla terenu 05.MN/U

Rozdział 1
Przeznaczenie terenów

§ 59.

1. Ustala się przeznaczenie terenu: **MN/ U - tereny zabudowy:**
 - 1) mieszkaniowej jednorodzinnej,**
 - 2) usługowej.**
2. Dopuszcza się lokalizację poszczególnych funkcji w odrębnych budynkach.

Rozdział 2
Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 60.

1. Ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy wszystkich budynków w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 25%.
2. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w odległościach:
 - 1) wyznaczonych przez istniejącą zabudowę od granicy terenu dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczonego symbolem literowym i numerem 02.KD-Z,
 - 2) wyznaczonych przez istniejącą zabudowę od granicy terenu dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonego symbolem literowym i numerem , 01.KD-D,
 - 3) 6 metrów od granicy terenów dróg publicznych klasy lokalnej i klasy dojazdowej, oznaczonych symbolami literowymi i numerami: 01.KD-L.
3. Ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 50%.
4. Ustala się intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - 1) minimalna: 0,00;
 - 2) maksymalna: 0, 5.
5. Ustala się następujące wskaźniki kształtowania form zabudowy i kompozycji obiektów:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m.;
 - 2) gabaryty zabudowy: powierzchnia zabudowy jednego budynku: dowolna;
 - 3) geometria dachu:
 - a) rodzaj dachu: dach płaski lub dach dwuspadowy,
 - b) parametry dachu dwuspadowego:
 - kąt nachylenia połaci dachowych: 35°- 45°.
 - połacie dachowe nad główną bryłą budynku posiadające wspólną kalenicę,
 - poszczególne połacie dachowe nad główną bryłą budynku o jednakowym kącie nachylenia, nie dotyczy to zadaszeń nie tworzących jednej całości z dachem nad główną bryłą budynku oraz zadaszeń lukarn, wykuszy itp.

Rozdział 3
Ustalenia dotyczące stawek procentowych

- § 61.** Ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 30%.

Dział VIII
Ustalenia szczegółowe dla terenu 06.RM

Rozdział 1
Przeznaczenie terenów

§ 62.

1. Ustala się przeznaczenie terenu: **RM – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.**
2. Dopuszcza się lokalizację:
 - a) budowli, w tym dróg wewnętrznych,
 - b) urządzeń budowlanych,
 - c) tymczasowych obiektów budowlanych,
 - d) infrastruktury technicznej,
 - e) urządzeń wodnych,
 - f) obiektów małej architektury,niewymagających wyłączenia gruntów z produkcji rolnej.

Rozdział 2
Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 63.

1. Ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki lub terenu: 25%.
2. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w odległości 6 metrów od granicy terenów dróg publicznych klasy lokalnej i klasy dojazdowej, oznaczonych symbolami literowymi i numerami 01.KD-L, 01.KD-D.
3. Ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 50%.
4. Ustala się intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - 1) minimalna: 0;
 - 2) maksymalna: 0,5.
5. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych: 9 m.,
 - b) budynków gospodarczych: 12 m.,
 - c) budowli rolniczych: dowolna.
 - 2) gabaryty zabudowy:
 - a) forma zabudowy: wolnostojąca, bliźniacza,
 - b) powierzchnia zabudowy jednego budynku: dowolna,
 - c) wysokość posadowienia parteru przy głównym wejściu do budynku mieszkalnego: maksymalnie 0,6 m. ponad poziom projektowanego terenu.
 - 3) geometria dachu budynku mieszkalnego:
 - a) rodzaj dachu: dach płaski lub dach dwuspadowy,
 - b) parametry dachu dwuspadowego:
 - kąt nachylenia połaci dachowych: 35°- 45°,
 - połacie dachowe nad główną bryłą budynku posiadające wspólną kalenicę,
 - poszczególne połacie dachowe nad główną bryłą budynku o jednakowym kącie nachylenia, nie dotyczy to zadaszeń nie tworzących jednej całości z dachem nad główną bryłą budynku oraz zadaszeń lukarn, wykuszy itp.,
 - dopuszcza się zachowanie istniejących dachów o połaciach dachowych nachylonych pod różnymi kątami;
 - 4) geometria dachu budynku gospodarczego:
 - a) rodzaj dachu: dowolny,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych: maksymalnie 50°.

Rozdział 3
Ustalenia dotyczące stawek procentowych

§ 64. Ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - 30%.

Dział IX
Ustalenia szczegółowe dla terenu 07.MN/U

Rozdział 1
Przeznaczenie terenów

§ 65.

1. Ustala się przeznaczenie terenu: **MN/ U - tereny zabudowy:**
 - 1) **mieszkaniowej jednorodzinnej,**
 - 2) **usługowej.**
2. Dopuszcza się lokalizację poszczególnych funkcji w odrębnych budynkach.

Rozdział 2
Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 66.

1. Ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy wszystkich budynków w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 25%.
2. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w odległościach:
 - 1) wyznaczonych przez istniejącą zabudowę od granicy terenu dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczonej symbolem literowym i numerem 02.KD-Z,
 - 2) 6 metrów od granicy terenu dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczonego symbolem literowym i numerem: 01.KD-L.
3. Ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 50%.
4. Ustala się intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - 1) minimalna: 0,00;
 - 2) maksymalna: 0,5.
5. Ustala się następujące wskaźniki kształtowania form zabudowy i kompozycji obiektów:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m.;
 - 2) gabaryty zabudowy: powierzchnia zabudowy jednego budynku: dowolna;
 - 3) geometria dachu:
 - a) rodzaj dachu: dach płaski lub dach dwuspadowy,
 - b) parametry dachu dwuspadowego:
 - kąt nachylenia połaci dachowych: 35° - 45°.
 - połacie dachowe nad główną bryłą budynku posiadające wspólną kalenicę,
 - poszczególne połacie dachowe nad główną bryłą budynku o jednakowym kącie nachylenia, nie dotyczy to zadaszeń nie tworzących jednej całości z dachem nad główną bryłą budynku oraz zadaszeń lukarn, wykuszy itp.

Rozdział 3
Ustalenia dotyczące stawek procentowych

- § 67.** Ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 30%.

Dział X
Ustalenia szczegółowe dla terenu 08.RM

Rozdział 1
Przeznaczenie terenów

§ 68.

1. Ustala się przeznaczenie terenu: **RM – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.**
2. Dopuszcza się lokalizację:
 - a) budowli, w tym dróg wewnętrznych,
 - b) urządzeń budowlanych,
 - c) tymczasowych obiektów budowlanych,
 - d) infrastruktury technicznej,
 - e) urządzeń wodnych,
 - f) obiektów małej architektury,niewymagających wyłączenia gruntów z produkcji rolnej.

Rozdział 2
Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 69.

1. Ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki lub terenu: 25%.
2. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w odległościach:
 - 1) wyznaczonych przez istniejącą zabudowę od granicy terenu dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczonego symbolem literowym i numerem 02.KD-Z,
 - 2) 20 metrów od granicy terenu dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczonego symbolem literowym i numerem 02.KD-Z,
 - 3) 6 metrów od granicy terenu dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczonego symbolem literowym i numerem 01.KD-L.
3. Ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 50%.
4. Ustala się intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - 1) minimalna: 0;
 - 2) maksymalna: 0,5.
5. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych: 9 m.,
 - b) budynków gospodarczych: 12 m.,
 - c) budowli rolniczych: dowolna.
 - 2) gabaryty zabudowy:
 - a) forma zabudowy: wolnostojąca, bliźniacza,
 - b) powierzchnia zabudowy jednego budynku: dowolna,
 - c) wysokość posadowienia parteru przy głównym wejściu do budynku mieszkalnego: maksymalnie 0,6 m. ponad poziom projektowanego terenu.
 - 3) geometria dachu budynku mieszkalnego:
 - a) rodzaj dachu: dach płaski lub dach dwuspadowy,
 - b) parametry dachu dwuspadowego budynku mieszkalnego:
 - kąt nachylenia połaci dachowych: 35° - 45°,
 - połacie dachowe nad główną bryłą budynku posiadające wspólną kalenicę,
 - poszczególne połacie dachowe nad główną bryłą budynku o jednakowy kącie nachylenia, nie dotyczy to zadaszeń nie tworzących jednej całości z dachem nad główną bryłą budynku oraz zadaszeń lukarn, wykuszy itp.,
 - dopuszcza się zachowanie istniejących dachów o połaciach dachowych nachylonych pod różnymi kątami;
 - 4) geometria dachu budynku gospodarczego:
 - a) rodzaj dachu: dowolny,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych: maksymalnie 50°.

Rozdział 3
Ustalenia dotyczące stawek procentowych

§ 70. Ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - 30%.

Dział XI
Ustalenia szczegółowe dla terenu 09.RM

Rozdział 1
Przeznaczenie terenów

§ 71.

1. Ustala się przeznaczenie terenu: **RM – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.**
2. Dopuszcza się lokalizację:
 - a) budowli, w tym dróg wewnętrznych,
 - b) urządzeń budowlanych,
 - c) tymczasowych obiektów budowlanych,
 - d) infrastruktury technicznej,
 - e) urządzeń wodnych,
 - f) obiektów małej architektury, niewymagających wyłączenia gruntów z produkcji rolnej.

Rozdział 2
Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 72.

1. Ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki lub terenu: 25%.
2. Ustala się obowiązującą nieprzekraczalną linię zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w odległości 6 metrów od granicy terenu dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczonego symbolem literowym i numerem 01.KD-L.
3. Ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 50%.
4. Ustala się intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - 1) minimalna: 0;
 - 2) maksymalna: 0,5.
5. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych: 9 m.,
 - b) budynków gospodarczych: 12 m.,
 - c) budowli rolniczych: dowolna.
 - 2) gabaryty zabudowy:
 - a) forma zabudowy: wolnostojąca, bliźniacza,
 - b) powierzchnia zabudowy jednego budynku: dowolna,
 - c) wysokość posadowienia parteru przy głównym wejściu do budynku mieszkalnego: maksymalnie 0,6 m. ponad poziom projektowanego terenu.
 - 3) geometria dachu budynku mieszkalnego:
 - a) rodzaj dachu: dach płaski lub dach dwuspadowy,
 - b) parametry dachu dwuspadowego budynku mieszkalnego:
 - kąt nachylenia połaci dachowych: 35°- 45°,
 - połacie dachowe nad główną bryłą budynku posiadające wspólną kalenicę,
 - poszczególne połacie dachowe nad główną bryłą budynku o jednakowy kącie nachylenia, nie dotyczy to zadaszeń nie tworzących jednej całości z dachem nad główną bryłą budynku oraz zadaszeń lukarn, wykuszy itp.,
 - dopuszcza się zachowanie istniejących dachów o połaciach dachowych nachylonych pod różnymi kątami;
 - 4) geometria dachu budynku gospodarczego:
 - a) rodzaj dachu: dowolny,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych: maksymalnie 50°.

Rozdział 3
Ustalenia dotyczące stawek procentowych

- § 73.** Ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - 30%.

Dział XII
Ustalenia szczegółowe dla terenu 10.R

Rozdział 1
Przeznaczenie terenów

§ 74.

1. Ustala się przeznaczenie terenu: **R – tereny rolnicze.**
2. Dopuszcza się lokalizację zabudowy zagrodowej pod warunkiem:
 - 1) lokalizacji na gruntach rolnych klasy IV;
 - 2) zapewnienia bezpośredniego lub pośredniego dostępu do drogi publicznej.
3. Dopuszcza się lokalizację:
 - a) budynków,
 - b) budowli, w tym dróg wewnętrznych,
 - c) tymczasowych obiektów budowlanych,
 - d) urządzeń budowlanych,
 - e) infrastruktury technicznej,
 - f) urządzeń wodnych,
 - g) obiektów małej architektury,niewymagających wyłączenia gruntów z produkcji rolnej.

Rozdział 2
Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 75.

1. Ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki lub terenu: 10%.
2. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w odległościach:
 - 1) 20 metrów od granicy terenu dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczonego symbolem literowym i numerem 02.KD-Z,
 - 2) 6 metrów od granicy terenu dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczonego symbolem literowym i numerem 01.KD-L.
3. Ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do 3. Ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 60%.
4. Ustala się intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - 1) minimalna: 0;
 - 2) maksymalna: 0,2.
5. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych: 9 m.,
 - b) budynków gospodarczych: 12 m.,
 - c) budowli rolniczych: dowolna.
 - 2) gabaryty zabudowy:
 - a) forma zabudowy: wolnostojąca, bliźniacza,
 - b) powierzchnia zabudowy jednego budynku: dowolna,
 - c) wysokość posadowienia parteru przy głównym wejściu do budynku mieszkalnego: maksymalnie 0,6 m. ponad poziom projektowanego terenu.
 - 3) geometria dachu budynku mieszkalnego :
 - a) rodzaj dachu: dach płaski lub dach dwuspadowy,
 - b) parametry dachu dwuspadowego:
 - kąt nachylenia połaci dachowych: 35° - 45°,
 - połacie dachowe nad główną bryłą budynku posiadające wspólną kalenicę,
 - poszczególne połacie dachowe nad główną bryłą budynku o jednakowy kącie nachylenia, nie dotyczy to zadaszeń nie tworzących jednej całości z dachem nad główną bryłą budynku oraz zadaszeń lukarn, wykuszy itp.;
 - 4) geometria dachu budynku gospodarczego:
 - a) rodzaj dachu: dowolny,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych: maksymalnie 50°.

Rozdział 3
Ustalenia dotyczące stawek procentowych

§ 76. Ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - 30%.

Dział XIII
Ustalenia szczegółowe dla terenu 11.R

Rozdział 1
Przeznaczenie terenów

§ 77.

1. Ustala się przeznaczenie terenu: **R – tereny rolnicze.**
2. Dopuszcza się lokalizację zabudowy zagrodowej pod warunkiem:
 - 1) lokalizacji na gruntach rolnych klasy IV lub rozbudowy istniejącej zabudowy zagrodowej;
 - 2) zapewnienia bezpośredniego lub pośredniego dostępu do drogi publicznej.
3. Dopuszcza się lokalizację:
 - a) budynków,
 - b) budowli, w tym dróg wewnętrznych,
 - c) tymczasowych obiektów budowlanych,
 - d) urządzeń budowlanych,
 - e) infrastruktury technicznej,
 - f) urządzeń wodnych,
 - g) obiektów małej architektury,niewymagających wyłączenia gruntów z produkcji rolnej.

Rozdział 2
Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 78.

1. Ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki lub terenu: 10%.
2. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w odległościach:
 - 1) 20 metrów od granicy terenu dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczonego symbolem literowym i numerem 02.KD-Z,
 - 2) 8 metrów od granicy terenu dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczonego symbolem literowym i numerem 02.KD-Z.
3. Ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 60%.
4. Ustala się intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - 1) minimalna: 0;
 - 2) maksymalna: 0,2.
5. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych: 9 m.,
 - b) budynków gospodarczych: 12 m.,
 - c) budowli rolniczych: dowolna.
 - 2) gabaryty zabudowy:
 - a) forma zabudowy: wolnostojąca, bliźniacza,
 - b) powierzchnia zabudowy jednego budynku: dowolna,
 - c) wysokość posadowienia parteru przy głównym wejściu do budynku mieszkalnego: maksymalnie 0,6 m. ponad poziom projektowanego terenu.
 - 3) geometria dachu budynku mieszkalnego :
 - a) rodzaj dachu: dach płaski lub dach dwuspadowy,
 - b) parametry dachu dwuspadowego:
 - kąt nachylenia połaci dachowych: 35°- 45°, z dopuszczeniem zachowania innych parametrów w budynkach istniejących,
 - połacie dachowe nad główną bryłą budynku posiadające wspólną kalenicę,
 - poszczególne połacie dachowe nad główną bryłą budynku o jednakowy kącie nachylenia, nie dotyczy to zadaszeń nie tworzących jednej całości z dachem nad główną bryłą budynku oraz zadaszeń lukarn, wykuszy itp.;
 - 4) geometria dachu budynku gospodarczego:
 - a) rodzaj dachu: dowolny,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych: maksymalnie 50°.

Rozdział 3
Ustalenia dotyczące stawek procentowych

§ 79. Ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - 30%.

Dział XIV
Ustalenia szczegółowe dla terenu 12.MN/U

Rozdział 1
Przeznaczenie terenów

§ 80.

1. Ustala się przeznaczenie terenu: **MN/ U - tereny zabudowy:**
 - 1) mieszkaniowej jednorodzinnej,**
 - 2) usługowej.**
2. Dopuszcza się lokalizację poszczególnych funkcji w odrębnych budynkach.

Rozdział 2
Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 81.

1. Ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy wszystkich budynków w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 25%.
2. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w odległościach:
 - 1) 8 metrów od granicy terenu dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczonego symbolem literowym i numerem 02.KD-Z,
 - 2) wyznaczonych przez istniejącą zabudowę od granicy terenu dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonego symbolem literowym i numerem 02.KD-D.
3. Ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 50%.
4. Ustala się intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - 1) minimalna: 0,00;
 - 2) maksymalna: 0,5.
5. Ustala się następujące wskaźniki kształtowania form zabudowy i kompozycji obiektów:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m.;
 - 2) gabaryty zabudowy: powierzchnia zabudowy jednego budynku: dowolna;
 - 3) geometria dachu:
 - a) rodzaj dachu: dach płaski lub dach dwuspadowy,
 - b) parametry dachu dwuspadowego:
 - kąt nachylenia połaci dachowych: 35° - 45°,
 - połacie dachowe nad główną bryłą budynku posiadające wspólną kalenicę,
 - poszczególne połacie dachowe nad główną bryłą budynku o jednakowy kącie nachylenia, nie dotyczy to zadaszeń nie tworzących jednej całości z dachem nad główną bryłą budynku oraz zadaszeń lukarn, wykuszy itp.;

Rozdział 3
Ustalenia dotyczące stawek procentowych

- § 82.** Ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 30%.

Dział XV
Ustalenia szczegółowe dla terenu 13.RM

Rozdział 1
Przeznaczenie terenów

§ 83.

1. Ustala się przeznaczenie terenu: **RM – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.**
2. Dopuszcza się lokalizację:
 - a) budowli, w tym dróg wewnętrznych,
 - b) urządzeń budowlanych,
 - c) tymczasowych obiektów budowlanych,
 - d) infrastruktury technicznej,
 - e) urządzeń wodnych,
 - f) obiektów małej architektury,niewymagających wyłączenia gruntów z produkcji rolnej.

Rozdział 2
Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 84.

1. Ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki lub terenu: 25%.
2. Ustala się obowiązującą nieprzekraczalną linię zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w odległości 6 metrów od granicy terenu dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonego symbolem literowym i numerem 02.KD-D.
3. Ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 50%.
4. Ustala się intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - 1) minimalna: 0;
 - 2) maksymalna: 0,5.
5. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych: 9 m.,
 - b) budynków gospodarczych: 12 m.,
 - c) budowli rolniczych: dowolna.
 - 2) gabaryty zabudowy:
 - a) forma zabudowy: wolnostojąca, bliźniacza,
 - b) powierzchnia zabudowy jednego budynku: dowolna,
 - c) wysokość posadowienia parteru przy głównym wejściu do budynku mieszkalnego: maksymalnie 0,6 m. ponad poziom projektowanego terenu.
 - 3) geometria dachu budynku mieszkalnego:
 - a) rodzaj dachu: dach płaski lub dach dwuspadowy,
 - b) parametry dachu dwuspadowego:
 - kąt nachylenia połaci dachowych: 35°- 45°,
 - połacie dachowe nad główną bryłą budynku posiadające wspólną kalenicę,
 - poszczególne połacie dachowe nad główną bryłą budynku o jednakowy kącie nachylenia, nie dotyczy to zadaszeń nie tworzących jednej całości z dachem nad główną bryłą budynku oraz zadaszeń lukarn, wykuszy itp.,
 - dopuszcza się zachowanie istniejących dachów o połaciach dachowych nachylonych pod różnymi kątami;
 - 4) geometria dachu budynku gospodarczego:
 - a) rodzaj dachu: dowolny,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych: maksymalnie 50°.

Rozdział 3
Ustalenia dotyczące stawek procentowych

§ 85. Ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - 30%.

Dział XVI
Ustalenia szczegółowe dla terenu 14.MW/U

Rozdział 1
Przeznaczenie terenów

§ 86.

1. Ustala się przeznaczenie terenu: **MW/U - tereny zabudowy:**
 - 1) mieszkaniowej wielorodzinnej,**
 - 2) zabudowy usługowej.**
2. Dopuszcza się lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego.
3. Dopuszcza się lokalizację poszczególnych funkcji w odrębnych budynkach.

Rozdział 2
Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 87.

1. Ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy wszystkich budynków w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 45 %.
2. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w odległościach:
 - 1) 8 metrów od granicy terenu dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczonego symbolem literowym i numerem 02.KD-Z,
 - 2) 6 metrów od granicy terenu dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonego symbolem literowym i numerem 02.KD-D.
3. Ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 20%.
4. Ustala się intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - 1) minimalna: 0,00;
 - 2) maksymalna: 2,0.
5. Ustala się następujące wskaźniki kształtowania form zabudowy i kompozycji obiektów:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m.
 - 2) geometria dachu budynku mieszkalnego wielorodzinnego i o funkcji mieszanej:
 - a) rodzaj dachu: dach płaski lub dach dwuspadowy o głównych połaciach dachowych posiadających wspólną kalenicę; dachy dwuspadowe nad wszystkimi bryłami winny mieć jednakowy kąt nachylenia poszczególnych połaci dachowych, nie dotyczy to zadaszeń nie tworzących jednej całości z dachem nad główną bryłą budynku oraz zadaszeń lukarn,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych dachu dwuspadowego: 30°-45°;
 - 3) geometria dachu budynku usługowego:
 - a) rodzaj dachu: dach płaski, półpłaski lub dach dwuspadowy,
 - b) parametry dachu dwuspadowego:
 - kąt nachylenia połaci dachowych: 25°-45°,
 - połacie dachowe nad główną bryłą budynku posiadające wspólną kalenicę,
 - poszczególne połacie dachowe nad główną bryłą budynku o jednakowy kącie nachylenia, nie dotyczy to zadaszeń nie tworzących jednej całości z dachem nad główną bryłą budynku oraz zadaszeń lukarn, wykuszy itp.,
 - dopuszcza się zachowanie istniejących dachów o połaciach dachowych nachylonych pod różnymi kątami.

Rozdział 3
Ustalenia dotyczące stawek procentowych

- § 88.** Ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 30%.

Dział XVII

Ustalenia szczegółowe dla terenu 15.U

Rozdział 1

Przeznaczenie terenów

§ 89. Ustala się przeznaczenie terenu: **U - tereny zabudowy usługowej.**

Rozdział 2

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 90.

1. Ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy wszystkich budynków w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 35%.
2. Ustala się obowiązującą nieprzekraczalną linię zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w odległości 8 metrów od granicy terenu dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczonego symbolem literowym i numerem 01.KD-Z.
3. Ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40%.
4. Ustala się intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - 1) minimalna: 0,00;
 - 2) maksymalna: 1,0.
5. Ustala się następujące wskaźniki kształtowania form zabudowy i kompozycji obiektów:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy: 10m;
 - 2) gabaryty zabudowy: powierzchnia zabudowy jednego budynku: dowolna;
 - 3) geometria dachu:
 - a) rodzaj dachu: dach płaski, półpłaski lub dach dwuspadowy,
 - b) parametry dachu dwuspadowego:
 - kąt nachylenia połaci dachowych: 20° - 40°,
 - połacie dachowe nad główną bryłą budynku posiadające wspólną kalenicę,
 - poszczególne połacie dachowe nad główną bryłą budynku o jednakowy kącie nachylenia, nie dotyczy to zadaszeń nie tworzących jednej całości z dachem nad główną bryłą budynku oraz zadaszeń lukarn, wykuszy itp.

Rozdział 3

Ustalenia dotyczące stawek procentowych

§ 91. Ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 30%.

Dział XVIII

Ustalenia szczegółowe dla terenu 16.MN

Rozdział 1

Przeznaczenie terenów

§ 92. Ustala się przeznaczenie terenu: **MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.**

Rozdział 2

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 93.

1. Ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki lub terenu: 25%.
2. Ustala się obowiązującą nieprzekraczalną linię zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w odległości 14 metrów od granicy terenu dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczonego symbolem literowym i numerem 01.KD-Z.
3. Ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 60%.
4. Ustala się intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - 1) minimalna: 0;
 - 2) maksymalna: 0,5.
5. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m.;
 - 2) gabaryty zabudowy:
 - a) forma zabudowy: wolnostojąca, bliźniacza,
 - b) powierzchnia zabudowy jednego budynku: dowolna;
 - 3) geometria dachu:
 - a) rodzaj dachu: dach płaski, półpłaski, dach dwuspadowy lub wielospadowy,
 - b) parametry dachu dwuspadowego:
 - kąt nachylenia połaci dachowych: 35°- 45°,
 - połacie dachowe nad główną bryłą budynku posiadające wspólną kalenicę,
 - poszczególne połacie dachowe nad główną bryłą budynku o jednakowym kącie nachylenia, nie dotyczy to zadaszeń nie tworzących jednej całości z dachem nad główną bryłą budynku oraz zadaszeń lukarn, wykuszy itp.

Rozdział 3

Ustalenia dotyczące stawek procentowych

§ 94. Dla całego terenu następuje ustalenie wysokości stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 30%.

Dział XIX
Ustalenia szczegółowe dla terenu 17.ZC

Rozdział 1
Przeznaczenie terenów

§ 95.

1. Ustala się przeznaczenie terenu: **ZC – cmentarze.**
2. Dopuszcza się lokalizację budynków usług kultu, administracyjnych, biurowych, gospodarczych oraz budynków pomocniczych.

Rozdział 2
Zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu

§ 96.

1. Dla fragmentu terenu, zlokalizowanego w Choczewsko - Salińskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, obowiązują ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu zgodnie z wymaganiami dotyczącymi czynnej ochrony w ramach Choczewsko - Salińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.
2. Dla fragmentu terenu, oznaczonego symbolem literowym i numerem „01.KD-Z”, zlokalizowanego w obszarze NATURA 2000, obowiązują ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu zgodnie z wymaganiami dotyczącymi ochrony Obszaru NATURA 2000 Jeziora Choczewskie (ochrona siedliskowa PLH220096).

Rozdział 3
Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 97.

1. Ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy wszystkich budynków w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 5%.
2. Ustala się obowiązującą nieprzekraczalną linię zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w odległości 20 metrów od granicy terenu dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczonego symbolem literowym i numerem 01.KD-Z.
3. Ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 20%.
4. Ustala się intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - 1) minimalna: 0,001;
 - 2) maksymalna: 0,2.
5. Ustala się następujące wskaźniki kształtowania form zabudowy i kompozycji obiektów:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m., z dopuszczeniem 25 m. dla wieży budynku kaplicy;
 - 2) gabaryty zabudowy: dowolne;
 - 3) geometria dachu:
 - a) rodzaj dachu: dach płaski lub dach dwuspadowy,
 - b) parametry dachu dwuspadowego:
 - kąt nachylenia połaci dachowych: 35°- 45°, z dopuszczeniem odstępstw dla zadaszeń nie tworzących jednej całości z dachem nad główną bryłą budynku, zadaszeń lukarn, wież, wieżyczek, sygnaturek itp.,
 - połacie dachowe nad główną bryłą budynku posiadające wspólną kalenicę,
 - poszczególne połacie dachowe nad główną bryłą budynku o jednakowym kącie nachylenia, nie dotyczy to zadaszeń nie tworzących jednej całości z dachem nad główną bryłą budynku oraz zadaszeń lukarn, wykuszy wieżyczek, sygnaturek itp.

Rozdział 4
Ustalenia dotyczące stawek procentowych

- § 98.** Ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 0,001%.

Dział XX

Ustalenia szczegółowe dla terenów: 18.U

Rozdział 1 Przeznaczenie terenów

§ 99.

1. Ustala się przeznaczenie terenu: **U - tereny zabudowy usługowej**.
2. Dopuszcza się lokalizację parkingów.

§ 100.

1. Na terenie dopuszcza się organizację imprez masowych:
 - 1) w budynkach,
 - 2) obiektach niebędących budynkami,
 - 3) na terenie.
2. Przy zagospodarowaniu terenu imprez masowych ustala się:
 - 1) nakaz dostosowania terenu do potrzeb osób niepełnosprawnych;
 - 2) nakaz wyposażenia terenu w infrastrukturę techniczną zapewniającą bezpieczne przeprowadzenie imprezy masowej.
3. Na czas organizacji imprez masowych dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń takich jak: tymczasowe obiekty budowlane, w tym: stragany, namioty oraz sceny, trybuny, siedziska, miejsca postojowe, obiekty i urządzenia rekreacyjne i sportowe oraz inne niezbędne dla potrzeb imprezy masowej.

Rozdział 2

Zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu

§ 101. Dla fragmentu terenu, zlokalizowanego w Choczewsko - Salińskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, obowiązują ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu zgodnie z wymaganiami dotyczącymi czynnej ochrony w ramach Choczewsko - Salińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

Rozdział 3

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 102.

1. Ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy wszystkich budynków w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 45 %.
2. Ustala się obowiązującą nieprzekraczalną linię zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w odległości 15,5 metra od granicy terenu dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczonego symbolem literowym i numerem 01.KD-Z.
3. Ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 25%.
4. Ustala się intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - 1) minimalna: 0,00;
 - 2) maksymalna: 1,5.
5. Ustala się następujące wskaźniki kształtowania form zabudowy i kompozycji obiektów:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy: 15 m.;
 - 2) gabaryty zabudowy: dowolne;
 - 3) geometria dachu:
 - a) rodzaj dachu: dach płaski, półpłaski, dach dwuspadowy lub wielospadowy,
 - b) parametry dachu dwuspadowego:
 - kąt nachylenia połaci dachowych: 20°- 45°, z dopuszczeniem odstępstw dla zadaszeń nie tworzących jednej całości z dachem nad główną bryłą budynku,
 - połacie dachowe nad główną bryłą budynku posiadające wspólną kalenicę.
 - c) parametry dachu wielospadowego: kąt nachylenia połaci dachowych: 20°- 45°, z dopuszczeniem odstępstw dla zadaszeń nie tworzących jednej całości z dachem nad główną bryłą budynku.

Rozdział 4
Ustalenia dotyczące stawek procentowych

§ 103. Ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 0,001%.

Dział XXI

Ustalenia szczegółowe dla terenów: 01.KD-Z

Rozdział 1

Przeznaczenie terenów

§ 104.

1. Ustala się przeznaczenie terenu: **KD - Z - tereny dróg publicznych - klasa zbiorcza.**
2. Ustala się szerokość pasa drogowego w istniejących liniach rozgraniczających.
3. Ustala się urządzenie drogi publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Ustala się obowiązek ograniczania ilości i częstotliwości lokalizacji zjazdów, zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Dopuszcza się wyjątkowo lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem ustaleń ogólnych planu i zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 2

Zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu

§ 105.

1. Dla fragmentu terenu, zlokalizowanego w Choczewsko - Salińskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, obowiązują ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu zgodnie z wymaganiami dotyczącymi czynnej ochrony w ramach Choczewsko - Salińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.
2. Dla fragmentu terenu, zlokalizowanego w obszarze NATURA 2000 Jeziora Choczewskie, obowiązują ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu zgodnie z wymaganiami dotyczącymi ochrony Obszaru NATURA 2000 Jeziora Choczewskie (ochrona siedliskowa PLH220096).

Rozdział 3

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 106.

1. Nie występuje potrzeba ustalania minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji.

Rozdział 4

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

- § 107.** Dla budowy, rozbudowy, przebudowy lub modernizacji infrastruktury technicznej ustala się parametry techniczne zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 5

Ustalenia dotyczące stawek procentowych

- § 108.** Ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 0,001%.

Dział XXII

Ustalenia szczegółowe dla terenów: 02.KD-Z, 03.KD-Z

Rozdział 1

Przeznaczenie terenów

§ 109.

1. Ustala się przeznaczenie terenu: **KD - Z - tereny dróg publicznych - klasa zbiorcza.**
2. Ustala się przebieg pasa drogowego w oznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających.
3. Ustala się urządzenie drogi publicznej jako jezdni z dwoma pasami ruchu, z wydzielonym chodnikiem przynajmniej po jednej stronie jezdni oraz drogą rowerową.
4. Dopuszcza się wyjątkowo lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem ustaleń ogólnych planu i przepisami odrębnymi.

Rozdział 2

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 110.

2. Nie występuje potrzeba ustalania minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji.

Rozdział 3

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 111.

1. Ustala się szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających: zgodnie z istniejącymi granicami własności.
2. Dla budowy, rozbudowy, przebudowy lub modernizacji infrastruktury technicznej ustala się parametry techniczne zgodne z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4

Ustalenia dotyczące stawek procentowych

§ 112. Ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 0,001%.

Dział XXIII

Ustalenia szczegółowe dla terenu: 01.KD-L

Rozdział 1

Przeznaczenie terenów

§ 113.

1. Ustala się przeznaczenie terenu: **KD - L - tereny dróg publicznych - klasa lokalna.**
2. Ustala się przebieg pasa drogowego w oznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających.
3. Ustala się urządzenie drogi publicznej jako ulicy z wydzielonym chodnikiem przynajmniej po jednej stronie jezdni.
4. Dla całego terenu dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem ustaleń ogólnych planu.

Rozdział 2

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 114. Nie występuje potrzeba ustalania minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji.

Rozdział 3

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 115.

1. Ustala się szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających: min. 10 m zgodnie z rysunkiem planu.
2. Dla budowy, rozbudowy, przebudowy lub modernizacji infrastruktury technicznej ustala się parametry techniczne zgodne z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4

Ustalenia dotyczące stawek procentowych

§ 116. Ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 0,001%.

Dział XXIV

Ustalenia szczegółowe dla terenów: 01.KD-D, 02.KD-D, 03.KD-D

Rozdział 1

Przeznaczenie terenów

§ 117.

1. Ustala się przeznaczenie terenu: **KD-D - tereny dróg publicznych- klasa dojazdowa.**
2. Ustala się przebieg pasa drogowego w oznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających.
3. Ustala się urządzenie jako ulica z chodnikiem przynajmniej po jednej stronie jezdni.
4. Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

Rozdział 2

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 118. Nie występuje potrzeba ustalania minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji.

Rozdział 3

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 119.

1. Ustala się szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających: min. 10 m zgodnie z rysunkiem planu.
2. Dla budowy, rozbudowy, przebudowy lub modernizacji infrastruktury technicznej ustala się parametry techniczne zgodne z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4

Ustalenia dotyczące stawek procentowych

§ 120. Ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 0,001%.

Dział XXV

Ustalenia szczegółowe dla terenu: 01.KK

Rozdział 1

Przeznaczenie terenów

§ 121.

1. Ustala się przeznaczenie terenu: **KK - tereny komunikacji kolejowej.**
2. Dopuszcza się zagospodarowanie jako tereny zieleni urządzonej.
3. Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

Rozdział 2

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 122. Dla budowy, rozbudowy, przebudowy lub modernizacji infrastruktury technicznej ustala się parametry techniczne zgodne z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3

Ustalenia dotyczące stawek procentowych

§ 123. Ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 30%.

Dział XXVI
Przepisy końcowe

§ 124. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Choczewo.

§ 125. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

.....
Przewodniczący Rady Gminy Choczewo

UZASADNIENIE

do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Choczewo wraz z terenami sąsiadującymi w gminie Choczewo

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Choczewo wraz z terenami sąsiadującymi w gminie Choczewo obejmuje obszar o powierzchni około 133 ha. Obszar planu w zdecydowanej większości położony jest poza formami ochrony przyrody, w rozumieniu ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r. (t. j. Dz. U. 2018, poz. 1614). Wschodnia część planu, obejmująca teren cmentarza, fragment drogi wojewódzkiej i niewielki fragment terenów położonych przy Zlokalizowana jest Choczewsko Salińskim Obszarze Chronionego Krajobrazu oraz w obszarze NATURA 2000 Jeziora Choczewskie.

Na obszarze planu aktualnie obowiązuje aktualnie jeden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego: Uchwała Nr XXII/255/2009 Rady Gminy Choczewo z dnia 28 maja 2009 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Blizarium” w Choczewie. Plan ten obejmuje wyłącznie fragment obszaru objętego planem miejscowym, to jest działki położone na południe od drogi wojewódzkiej.

Celem uchwalenia miejscowego planu jest aktualizacja i zmiana ustaleń dotychczas obowiązującego miejscowego planów zagospodarowania przestrzennego, w celu poprawy warunków inwestowania, poprzez zmianę parametrów dotyczących obiektów handlowych wielko powierzchniowych i dostosowanie zapisów do zgodności z obowiązującymi na dzień dzisiejszy wymogami. Zmiana dotyczy parametru 400 m² powierzchni sprzedaży i dopuszczenie obiektów o powierzchni sprzedaży do 2000m². Ponadto miejscowy plan ma na celu wprowadzenie regulacji dotyczących pozostałych terenów, aktualnie nieobjętych żadnym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Rada Gminy Choczewo przystąpiła do sporządzenia ww. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr XIII/76/15 Rady Gminy Choczewo z dnia 2 września 2015 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Choczewo wraz z terenami sąsiadującymi w obrębie Choczewo gmina Choczewo. Głównym celem opracowania planu było stworzenie warunków do racjonalnego korzystania z zasobów przestrzeni, zgodnych z polityką przestrzenną określoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w oparciu o obowiązujące przepisy. W dalszej procedurze zakres przedmiotowego planu został zmniejszony stosowną uchwałą.

Zgodnie z wymogiem art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945), o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego projektu miejscowego planu, ogłoszono w prasie i na tablicy ogłoszeń i wystąpiono do stosownych organów o składanie wniosków do planu miejscowego. W wyznaczonym terminie wpłynęły wnioski, które zostały uwzględnione do merytorycznego opracowania w projekcie planu.

W wyniku przeprowadzonej analizy stanu istniejącego, analizy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami, przyjęto w planie rozwiązania będące wynikiem realizacji celów opracowania w oparciu o obowiązujące przepisy.