

Projekt

z dnia 9 marca 2022 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY CHOCZEWO**

z dnia 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gajówka pod lasem we wsi Jackowo w gminie Choczewo.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1, art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 z późn. zm.), oraz art. 20 ust. 1, art. 27, art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. 2022 poz. 503),

**Rada Gminy Choczewo
uchwala, co następuje:**

§ 1. Po stwierdzeniu nienaruszenia ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Choczewo” uchwalonego Uchwałą Nr VI-58/2003 Rady Gminy w Choczewie z dnia 09 czerwca 2003 r., wraz z Zarządzeniem Wojewody Pomorskiego Nr WI-III.742.2.1.2020.OM z dnia 14.09.2020 r. w sprawie wprowadzenia udokumentowanych złóż kopalin do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gajówka pod lasem we wsi Jackowo w gminie Choczewo, zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni 6,75 ha, jak na rysunku planu (załącznik nr 1).

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć plan, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;
- 2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 3) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 4) rysunku planu – należy przez to rozumieć część graficzną stanowiącą załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 5) terenie – należy przez to rozumieć obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi, którego przeznaczenie zostało określone w §3 oraz odpowiedniej karcie terenu, przeznaczony także pod zieleń, ciągi komunikacyjne (w tym: przepusty, kładki, mosty, itp.), miejsca postojowe, sieci i urządzenia sieciowe oraz obsługujące je obiekty budowlane infrastruktury technicznej;
- 6) maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków. Linia nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, schodów zewnętrznych, pochylni, itp., które mogą przekraczać tą linię o nie więcej niż 1,5m;
- 7) układzie odwadniającym – należy przez to rozumieć układ obejmujący szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej oraz cieki naturalne, kanały, rowy i drenaże, zbiorniki, itp.;
- 8) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 9) zabudowie – należy przez to rozumieć budynki.

§ 3. Oznaczenia literowe dotyczące przeznaczeń terenów użytych w niniejszym planie:

- 1) **ML,MN** – teren zabudowy rekreacji indywidualnej (letniskowej) oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **R,RM** – teren rolniczy, teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 3) **WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych.

§ 4. 1. Ustala się następujące wskaźniki parkingowe do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca do parkowania (mp) dla samochodów osobowych:

- 1) mieszkanie, w tym w zabudowie zagrodowej – minimum 1 mp;
- 2) budynki rekreacji indywidualnej (letniskowej), agroturystyka – minimum 1 mp na budynek.

2. Ustala się wskaźnik do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową (mpk): minimum 0 mpk.

§ 5. 1. Ustalone w planie zasady podziału terenów na działki nie dotyczą: istniejących podziałów na działki, wydzielen geodezyjnych dla sieci, urządzeń oraz budynków obsługujących siecią infrastrukturę techniczną, ciągów komunikacyjnych, wydzielen stanowiących poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej, wydzielen korygujących, wydzielen powstałych na skutek realizacji inwestycji drogowej.

2. Ustala się minimalną szerokość nowych ciągów komunikacji kołowej, pieszko-kołowej (m.in. ciągów pieszko-jezdnych) – 8 m.

§ 6. 1. Ustala się podział obszaru objętego planem na tereny oznaczone kolejnymi symbolami cyfrowymi od 1 do 3 – jak na rysunku planu.

2. Ustalenia szczegółowe planu zawarto w poszczególnych kartach terenu.

§ 7. KARTA TERENU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GAJÓWKA POD LASEM WE WSI JACKOWO W GMINIE CHOCZEWO:

1. NUMER TERENU: 1.
2. POWIERZCHNIA: 5,14 ha.
3. PRZEZNACZENIE TERENU: **ML,MN** – teren zabudowy rekreacji indywidualnej (letniskowej) oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, bez ustalania proporcji pomiędzy funkcjami.
4. ISTNIEJĄCE PRZEZNACZENIE LUB SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA UZNANY ZA ZGODNY Z PLANEM: nie ustala się.
5. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO: stosuje się zasady zawarte w pkt: 6, 8, 9.
6. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI LUB TERENU:
 - 1) linie zabudowy:
 - a) maksymalne nieprzekraczalne – jak na rysunku planu,
 - b) pozostałe – zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 10%;
 - 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej działki: 80%;
 - 4) intensywność zabudowy działki – minimalna: 0, maksymalna: 0,2;
 - 5) wysokość zabudowy – minimalna: nie ustala się, maksymalna: 10,5 m (maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne);
 - 6) formy zabudowy – wolnostojące;
 - 7) geometria dachu – dwuspadowy, z dopuszczeniem naczółków, o symetrycznym kącie nachylenia połaci 40-45 stopni; dopuszcza się dachy dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci 22-25 stopni pod warunkiem zastosowania wysokiej ścianki kolankowej o wysokości: minimalnej – 0,8 m, maksymalnej – 1,8 m;

8) inne gabaryty – dowolne;

9) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1500 m².

7. ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI (ZGODNIE Z USTAWĄ O GOSPODARCE NIERUCHOMOŚCIAMI):

1) szerokość frontu działki – dowolna;

2) powierzchnia działki – zgodnie z ust. 6 pkt 9;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – dowolny.

8. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY:

1) obowiązuje ochrona istniejącego drzewostanu; dopuszcza się wycinkę drzewostanu, jeśli wynika ona z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej, zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych; zakaz nie dotyczy usunięcia drzewostanu, należącego do gatunków obcych w rozumieniu przepisów o ochronie przyrody;

2) ze względu na skomplikowane warunki gruntowo-wodne ustala się, aby dolny poziom fundamentów, jak również wzmocnienia podłoża gruntowego nie naruszały górnego poziomu warstw wód gruntowych;

3) w przypadku zebranych wierzchnich warstw gruntu ustala się jego późniejsze wykorzystanie do prac pielęgnacyjno-porządkowych;

4) wprowadzenie nasadzeń w formie grup gatunków drzew i krzewów zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi;

5) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach szczególnych;

6) ustala się przystosowanie terenów zieleni do retencji wód opadowych i roztopowych;

7) pas zieleni do zachowania – jak na rysunku planu.

9. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:

1) wszelka działalność związana z prowadzeniem prac ziemnych na obszarze strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków – jak na rysunku planu – wymaga przeprowadzenia niezbędnych badań archeologicznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

2) dopuszcza się następującą kolorystykę elewacji: naturalne odcienie bieli, beży i szarości oraz ugry z palety barw ziemi o niskim nasyceniu;

3) dopuszcza się następującą kolorystykę pokryć dachowych: odcienie naturalnego spieku ceramicznego, brązy i szarość, z wykluczeniem koloru czarnego; dopuszcza się wyłącznie pokrycia dachowe o matowym wykończeniu.

10. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH: nie dotyczy.

11. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW: teren położony w granicach Nadmorskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

12. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU: nie dotyczy.

13. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

1) dostępność drogowa:

a) spoza granic planu,

b) poprzez sąsiadujące tereny; dopuszcza się dojazd do innych terenów, w tym – w miarę możliwości – spoza granic planu;

- 2) parkingi – do realizacji na terenie inwestycji, zgodnie z § 4;
- 3) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków – do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 5) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych – zagospodarowanie na terenie inwestycji lub do układu odwadniającego; ustala się nakaz retencjonowania części wód opadowych;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło – z źródeł: niskoemisyjnych, nieemisyjnych;
- 9) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.

14. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

- 1) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych do zbiornika lub zbiorników bezodpływowych lub zastosowanie innych rozwiązań zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 2) do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się indywidualne ujęcia wody.

15. STAWKA PROCENTOWA SŁUŻĄCA DO NALICZANIA OPŁATY Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI TERENU: 30%.

§ 8. KARTA TERENU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GAJÓWKA POD LASEM WE WSI JACKOWO W GMINIE CHOCZEWO:

1. NUMER TERENU: 2.
2. POWIERZCHNIA: 1,29 ha.
3. PRZEZNACZENIE TERENU: **R,RM** – teren rolniczy, teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, bez ustalania proporcji pomiędzy funkcjami.
4. ISTNIEJĄCE PRZEZNACZENIE LUB SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA UZNANY ZA ZGODNY Z PLANEM: nie ustala się.
5. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO: stosuje się zasady zawarte w pkt: 6, 8, 9.
6. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI LUB TERENU:
 - 1) linie zabudowy:
 - a) maksymalne nieprzekraczalne – jak na rysunku planu,
 - b) pozostałe – zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 20%;
 - 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej działki: 70%;
 - 4) intensywność zabudowy działki – minimalna: 0, maksymalna: 0,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych: 0,4;
 - 5) wysokość zabudowy – minimalna: nie ustala się, maksymalna: 12 m; dopuszcza się na całym terenie 2.R,RM lokalizację budynku mieszkalnego w zabudowie zagrodowej o wysokości maksymalnej 15 m;
 - 6) formy zabudowy – wolnostojące;
 - 7) geometria dachu:
 - a) dwuspadowy, z dopuszczeniem naczółków, o symetrycznym kącie nachylenia połaci 40-45 stopni,
 - b) dachy dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci 22-25 stopni pod warunkiem zastosowania wysokiej ścianki kolankowej o wysokości: minimalnej – 0,8 m, maksymalnej – 1,8 m,
 - c) dachy mansardowe;

8) inne gabaryty – dowolne.

7. ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI (ZGODNIE Z USTAWĄ O GOSPODARCE NIERUCHOMOŚCIAMI):

- 1) szerokość frontu działki – dowolna;
- 2) powierzchnia działki – zgodnie z przepisami;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – dowolny.

8. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY:

- 1) obowiązuje ochrona istniejącego drzewostanu; dopuszcza się wycinkę drzewostanu, jeśli wynika ona z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej, zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych; zakaz nie dotyczy usunięcia drzewostanu, należącego do gatunków obcych w rozumieniu przepisów o ochronie przyrody;
- 2) ze względu na skomplikowane warunki gruntowo-wodne ustala się, aby dolny poziom fundamentów, jak również wzmocnienia podłoża gruntowego nie naruszały górnego poziomu warstw wód gruntowych;
- 3) w przypadku zebranych wierzchnich warstw gruntu ustala się jego późniejsze wykorzystanie do prac pielęgnacyjno-porządkowych;
- 4) wprowadzenie nasadzeń w formie grup gatunków drzew i krzewów zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi;
- 5) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach szczególnych;
- 6) ustala się przystosowanie terenów zieleni do retencji wód opadowych i roztopowych;
- 7) pas zieleni do zachowania – jak na rysunku planu.

9. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTEKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:

- 1) wszelka działalność związana z prowadzeniem prac ziemnych na obszarze strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków – jak na rysunku planu – wymaga przeprowadzenia niezbędnych badań archeologicznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) dopuszcza się następującą kolorystykę elewacji: naturalne odcienie bieli, beży i szarości oraz ugry z palety barw ziemi o niskim nasyceniu;
- 3) dopuszcza się następującą kolorystykę pokryć dachowych: odcienie naturalnego spieku ceramicznego, brązy i szarość, z wykluczeniem koloru czarnego; dopuszcza się wyłącznie pokrycia dachowe o matowym wykończeniu.

10. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH: nie dotyczy.

11. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW: teren położony w granicach Nadmorskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

12. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU: nie dotyczy.

13. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

- 1) dostępność drogowa:
 - a) spoza granic planu,
 - b) poprzez sąsiadujące tereny; dopuszcza się dojazd do innych terenów, w tym – w miarę możliwości – spoza granic planu;
- 2) parkingi – do realizacji na terenie inwestycji, zgodnie z § 4;

- 3) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej lub z własnego ujęcia;
- 4) odprowadzenie ścieków – do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 5) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych – zagospodarowanie na terenie inwestycji lub do układu odwadniającego; ustala się nakaz retencjonowania części wód opadowych;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło – z źródeł: niskoemisyjnych, nieemisyjnych;
- 9) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.

14. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU: do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych do zbiornika lub zbiorników bezodpływowych lub zastosowanie innych rozwiązań zgodnych z przepisami odrębnymi.

15. STAWKA PROCENTOWA SŁUŻĄCA DO NALICZANIA OPŁATY Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI TERENU: 30%.

§ 9. KARTA TERENU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GAJÓWKA POD LASEM WE WSI JACKOWO W GMINIE CHOCZEWO:

1. NUMER TERENU: 3.
2. POWIERZCHNIA: 0,32 ha.
3. PRZEZNACZENIE TERENU: **WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych.
4. ISTNIEJĄCE PRZEZNACZENIE LUB SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA UZNANY ZA ZGODNY Z PLANEM: nie ustala się.
5. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO: stosuje się zasady zawarte w pkt: 6, 8.
6. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI LUB TERENU:
 - 1) linie zabudowy – nie dotyczy;
 - 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie dotyczy;
 - 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej działki: 98%;
 - 4) intensywność zabudowy działki – minimalna: nie dotyczy, maksymalna: nie dotyczy;
 - 5) wysokość zabudowy – minimalna: nie dotyczy, maksymalna: nie dotyczy;
 - 6) geometria dachu – nie dotyczy.
7. ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI (ZGODNIE Z USTAWĄ O GOSPODARCE NIERUCHOMOŚCIAMI):
 - 1) szerokość frontu działki – dowolna;
 - 2) powierzchnia działki – zgodnie z przepisami;
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – dowolny.
8. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY: wprowadzenie zadrzewień w formie grup gatunków drzew i krzewów zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi;
9. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTEKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ: nie dotyczy.
10. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH: nie dotyczy.
11. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW: teren położony w granicach Nadmorskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

12. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU: nie dotyczy.

13. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

- 1) dostępność drogowa:
 - a) spoza granic planu,
 - b) poprzez sąsiadujące tereny; dopuszcza się dojazd do innych terenów, w tym – w miarę możliwości – spoza granic planu;
- 2) parkingi – wyklucza się;
- 3) zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy;
- 4) odprowadzenie ścieków – nie dotyczy;
- 5) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych – do układu odwadniającego;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zaopatrzenie w gaz – nie dotyczy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło – nie dotyczy;
- 9) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.

14. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU: zakaz tymczasowego zagospodarowania.

15. STAWKA PROCENTOWA SŁUŻĄCA DO NALICZANIA OPŁATY Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI TERENU: 30%.

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

- 1) część graficzna – rysunek planu w skali 1:1000 (załącznik nr 1);
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu (załącznik nr 2);
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania (załącznik nr 3);
- 4) dane przestrzenne tworzone dla planu (załącznik nr 4).

§ 11. Zobowiązuje się Wójt Gminy Choczewo do:

- 1) przedstawienia Wojewodzie Pomorskiemu niniejszej uchwały wraz z dokumentacją planistyczną w celu oceny zgodności z prawem;
- 2) publikacji niniejszej uchwały na stronie internetowej gminy Choczewo.

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

Przewodniczący Rady

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Gminy Choczewo

z dnia.....2022 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY CHOCZEWO
W SPRAWIE UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GAJÓWKA POD LASEM WE WSI JACKOWO W GMINIE CHOCZEWO.**

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gajówka pod lasem we wsi Jackowo w gminie Choczewo w ustawowym terminie wpłynęła uwaga Nadleśniczego Nadleśnictwa Choczewo (wpływ 22.02.2022 r., nr pisma 2072/22).

Uwaga dotyczy całego obszaru opracowania planu miejscowego, w którym zakwestionowano ustalenia § 7 ust. 13 pkt 1, § 8 ust. 13 pkt 1, § 9 ust. 13 pkt 1 w zakresie ustalenia o brzmieniu: „dostępność drogowa: a) spoza granic planu, b) poprzez sąsiadujące tereny; dopuszcza się dojazd do innych terenów, w tym – w miarę możliwości – spoza granic planu”. Według składającego uwagę powyższe ustalenie stoi w sprzeczności z treścią art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (zwaną dalej: uopizp) i ma pozorować określenie w planie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, który winien zawierać m.in. określenie układu komunikacyjnego oraz klasyfikację ulic i innych szlaków komunikacyjnych a także określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym. Nieruchomości objęte planem nie posiadają faktycznego dostępu do drogi publicznej, o którym jest mowa w art. 2 pkt 14 uopizp.

Nieustalenie w planie miejscowym obsługi komunikacyjnej lub przeniesienie obowiązku skomunikowania terenu objętego planem na jego użytkowników ma stać w sprzeczności z art. 7 ust. 1 pkt 2 Ustawy o samorządzie gminnym, z którego wynika, że realizacja zadań z zakresu gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz organizacji ruchu drogowego należy do zadań własnych gminy. Skutkiem braku określenia powiązania z układem zewnętrznym mogą być de facto zablokowanie możliwości zagospodarowania działek zgodnie z ich przeznaczeniem określonym w mpzp, gdyż nie będzie możliwe zapewnienie dostępu do drogi publicznej na etapie ubiegania się o pozwolenie na budowę.

Praktyka taka rodzi później presję na ustanawianie dostępu po gruntach innych własności, w tym gruntach leśnych w zarządzie Lasów Państwowych w trybie służebności drogowej.

Składający uwagę wnioskuje o takie ukształtowanie przeznaczenia terenów objętych planem, by w sposób racjonalny zapewnić dostępność komunikacyjną poszczególnych obszarów, jakie ten plan obejmuje, ze szczególnym uwzględnieniem terenów, które z natury takiej dostępności wymagają. Dostęp ten winien być nie hipotetyczny, ale realny.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozstrzygnięcia uwagi: uwaga nieuwzględniona.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco. Składający uwagę oparł się o ustawową definicję „dostępu do drogi publicznej” (art. 2 pkt 14 uopizp), przez którą rozumie się „bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej”. Składający uwagę potwierdził w końcowej części uwagi tzw. „praktykę presji” ustanawiania dostępu m.in. po gruntach leśnych w zarządzie Lasów Państwowych w trybie służebności drogowej, co właściwie dowodzi o potrzebie a przede wszystkim o możliwości skorzystania w uzasadnionych przypadkach, dopuszczonej prawem instytucji służebności drogowej. Nie można się również zgodzić z użyciem sformułowania „faktycznego dostępu do drogi publicznej” w treści uwagi (ostatnie zdanie na str. 1 pisma Nadleśnictwa Choczewo), gdyż definicja „dostępu do drogi publicznej” art. 2 pkt 14 uopizp nie używa tego rodzaju określenia, a wręcz przeciwnie dopuszcza różne rozwiązania, w tym „służebność drogową”, czyli dostęp do drogi publicznej np. poprzez niewydzieloną geodezyjnie drogę.

Składający uwagę stwierdza, że działki budowlane objęte przedmiotowym planem miejscowym nie posiadają faktycznego dostępu do drogi publicznej, choć wzdłuż północnej granicy obszaru opracowania planu istnieje działka drogowa nr 24/8, obr. Jackowo, która obecnie stanowi własność Gminy Choczewo, a która graniczy od wschodu (poza granicami planu) z działką nr 191, obr. Jackowo, będącą w zarządzie Lasów Państwowych, gdzie na przedłużeniu w kierunku wschodnim (z koniecznością uwzględnienia korekty

pomiędzy granicami geodezyjnymi a faktycznym przebiegiem w terenie) istnieje dukt leśny, długości ok. 200 metrów, prowadzący do ul. Gajowej, który stanowił, i nadal stanowi dojazd do terenów rolniczych, w tym między innymi do terenu 2.R,RM – teren rolniczy, teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, bez ustalania proporcji pomiędzy funkcjami.

Kwestia dostępności drogowej w formie służebności drogowej nie jest nadal rozwiązana, choć od 2009 roku na części obszaru opracowania obecnego planu miejscowego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Północny Szaniec” obręb ewidencyjny Jackowo w gminie Choczewo (Uchwałą Nr XII/258/2009 Rady Gminy Choczewo z dnia 28.05.2009 r., opublikowana dnia 25.08.2009 r. w Dz. Urz. Woj. Pom. nr 112, poz. 2198), który ustalił możliwość realizacji zabudowy lotniskowej.

Należy podkreślić, że ustalenia planu w pełni respektują art. 15 ust. 2 pkt 10 uopizp, zaś użyte przez składającego uwagę ogólnikowe określenie „pozorowania ustaleń” jest względem Gminy Choczewo dalece nieuprawnione. Zgodnie z art. 3 ust.1. uopizp „kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z wyjątkiem morskich wód wewnętrznych, morza terytorialnego i wyłącznej strefy ekonomicznej oraz terenów zamkniętych, należy do zadań własnych gminy.”, zatem w granicach obowiązującego prawa Gmina Choczewo korzysta z przysługującego jej władztwa planistycznego, a ustalenia § 7 ust. 13 pkt 1, § 8 ust. 13 pkt 1, § 9 ust. 13 pkt 1 w zakresie dostępności drogowej: „a) spoza granic planu, b) poprzez sąsiadujące tereny; dopuszcza się dojazd do innych terenów, w tym – w miarę możliwości – spoza granic planu” w pełni respektują porządek prawny, gdyż na obszarze planu lub w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie wyznacza się terenów dróg publicznych, ponieważ nie ma takich możliwości, a ich ewentualna realizacja byłaby niewspółmiernie nieuzasadniona ekonomicznie w świetle możliwości realizacji dostępu do drogi publicznej, zatem ustalenie dostępności spoza granic planu, jak również poprzez sąsiadujące tereny – w granicach obowiązywania przedmiotowego planu miejscowego jest jak najbardziej zasadne. Składający uwagę skrytykował przyjęte ustalenia, ale w ślad za krytyką nie uargumentował choćby propozycji wyobrażenia prawidłowego rozwiązania.

Podsumowując, ustalenia planistyczne zawarte w § 7 ust. 13 pkt 1, § 8 ust. 13 pkt 1, § 9 ust. 13 pkt 1 są zgodne z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Gminy Choczewo

z dnia.....2022 r.

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI
Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH
GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA:**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. 2022 poz. 503), Rada Gminy Choczewo rozstrzyga, co następuje:

1. Nie przewiduje się nowych układów komunikacyjnych, a w tym nowej infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.
2. Infrastruktura wodociągowa, kanalizacyjna i odwodnienie – realizacja na zasadach obowiązujących w gminie Choczewo.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Gminy Choczewo

z dnia 2022 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

Projekt planu opracowany został w oparciu o Radę Gminy Choczewo uchwały nr XXXIX/280/2021 z dnia 28 września 2021 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gajówka pod lasem we wsi Jackowo w gminie Choczewo.

Projekt planu obejmuje obszar o powierzchni 6,76 ha. W części obszaru opracowania planu traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Północny Szaniec” obręb ewidencyjny Jackowo w gminie Choczewo (Uchwała Nr XII/258/2009 z dnia 28.05.2009 r. opublikowana dnia 25.08.2009 r. w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego Nr 112, poz. 2198).

Celem przedmiotowego planu jest m.in.: dostosowanie do obecnych wymogów ustaleń planistycznych, polegających na realizacji polityki przestrzennej wyrażonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Choczewo.

Rozwiązania przedmiotowego planu nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Choczewo” uchwalonego Uchwałą Nr VI-58/2003 Rady Gminy w Choczewie z dnia 09 czerwca 2003 r. wraz z Zarządzeniem Wojewody Pomorskiego Nr WI-III.742.2.1.2020.OM z dnia 14.09.2020 r. w sprawie wprowadzenia udokumentowanych złóż kopalin do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Projekt przedmiotowego planu miejscowego był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 28.01.2022 r. do 18.02.2022 r. w siedzibie Urzędu Gminy Choczewo.

Do projektu planu miejscowego wpłynęła uwaga, która nie została uwzględniona.

Plan realizuje wymogi ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, szczególnie w zakresie: wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walorów architektonicznych i krajobrazowych, wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa, prawa własności, potrzeb interesu publicznego – poprzez poszczególne ustalenia w planie miejscowym, jak również poprzez ustawową procedurę uzgodnień i opinii.

W zakresie potrzeb infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych plan nie ogranicza możliwości rozwoju, co wynika z definicji terenu w ustaleniach ogólnych treści uchwały.

W trakcie procedury planistycznej zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez możliwość złożenia wniosków, bądź uwag drogą emailową informując o tym w odpowiednich ogłoszeniach i obwieszczeniach. Ponadto w dniu 03.02.2022 r. odbyła się publiczna dyskusja na temat rozwiązań przyjętych w projekcie przedmiotowego planu. Tym samym zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych. Na obszarze opracowania planu zapewnia się potrzeby związane z odpowiednią ilością i jakością wody do celów zaopatrzenia ludności.

Plan jest zgodny z wynikami analizy zawartej w uchwale nr LVIII/342/14 Rady Gminy Choczewo z dnia 27 października 2014 roku w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Choczewo oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Wpływ ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy jest bardzo pozytywny, gdyż uchwalenie przyczynia się do rozwoju ekonomicznego, wzbudzania aktywności gospodarczej wśród inwestorów i mieszkańców oraz branż związanych z dalszymi procesami inwestycyjnymi, m.in. w pierwszej kolejności z budownictwem.

W obszarze planu nie przewiduje się realizacji nowego układu drogowego i nowej infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, zaś infrastruktura wodociągowa, kanalizacyjna i

odwodnienie będą realizowane (modernizowane) na zasadach umowy pomiędzy gminą oraz inwestorem lub inwestorami.

Podsumowując, plan sporządzony został zgodnie z obowiązującą procedurą (ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), spełnia obowiązujące w tym zakresie warunki i może być zatwierdzony.