

Projekt zatwierdzony przez

.....
14.07.2023

UCHWAŁA Nr **RADY GMINY CHOCZEWO** **z dnia 2023 r.**

- w sprawie **uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 216, 219, 220, 221 oraz fragmentu działki nr 218, obręb ewidencyjny Sasino 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 2023 r. poz. 40);
- 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 2023 r. poz. 997);
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 2023 r. poz. 1094);

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 XLVI/308/17 Rady Gminy Choczewo z dnia 30 listopada 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 216, 219, 220, 221 oraz fragmentu działki nr 218, obręb ewidencyjny Sasino w gminie Choczewo, 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 dla działek nr 216, 219, 220, 221 oraz fragmentu działki nr 218, obręb ewidencyjny Sasino w gminie Choczewo.

Dział I Przepisy ogólne

Rozdział 1 **Zakres spraw i sposób regulacji**

§ 1.1. Ustala się na obszarze objętym niniejszym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zwanym dalej planem, tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz oznaczone symbolem i numerem, o których mowa w ust. 2.

2. Symbol i numer, o którym mowa w ust. 1, składa się kolejno z:

- 1) kolejnego numeru terenu o danym przeznaczeniu lub danych zasadach zagospodarowania;
- 2) symbolu przeznaczenia terenu.

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

- 1) **przeznaczenie terenu**, gdzie ustala się przeznaczenie poszczególnych 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 obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości,
 - b) granice obszarów wymagających rehabilitacji, przekształceń lub rekultywacji i innych obszarów problemowych,
 - c) granice terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW oraz granice ich stref ochrony związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko,
 - d) granice obszarów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni większej niż 2000m²,
 - e) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym,
 - f) granice terenów rekreacyjno – wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych,
 - g) granice pomników zagłady i ich stref ochrony,
 - h) granice terenów zamkniętych i granice stref ochronnych terenów zamkniętych;
 - i) granice terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów,
 - j) granice obszarów przestrzeni publicznej i wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**, gdzie dla istniejących i projektowanych elementów zagospodarowania przestrzennego, w szczególności dla: osi i punktów widokowych, dominant kompozycji przestrzennej, charakterystycznych obiektów, ustala się:
 - a) cechy wymagające ochrony,
 - b) cechy wymagające ukształtowania,
 - c) cechy wymagające rewaloryzacji;
- 3) **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;
- 4) **zasad kształtowania krajobrazu**, gdzie ustala się zasady wynikające z potrzeb ochrony krajobrazu oraz zasady zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów z zakresu ochrony krajobrazu, w tym krajobrazów priorytetowych;
- 5) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, 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 obszarach przestrzeni publicznej tymczasowych obiektów usługowych, urządzeń technicznych, zieleni;
- 7) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**, gdzie ustala się:
 - a) obowiązkowo:
 - linie zabudowy,
 - wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki lub terenu,
 - 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,

- minimalną liczbę miejsc do parkowania, w stosunku do liczby lokali mieszkalnych, liczby osób mogących jednocześnie przebywać w budynku, liczby zatrudnionych lub powierzchni obiektów usługowych i produkcyjnych, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji;
- b) w zależności od potrzeb:
 - sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości,
 - kolorystykę obiektów budowlanych,
 - pokrycie dachów,
 - minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych;
- 8) **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 działek,
 - b) minimalne lub maksymalne powierzchnie działek,
 - c) kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczających teren drogi;
- 9) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**, gdzie ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, w tym:
 - a) układ komunikacyjny wraz z parametrami, oraz klasyfikacją dróg i innych szlaków komunikacyjnych,
 - b) warunki powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym;
- 10) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**, gdzie ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym:
 - a) układ sieci infrastruktury wraz z ich parametrami,
 - b) warunki powiązań układu sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym;
- 11) **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;
- 12) **ustalenia dotyczące stawek procentowych**, gdzie ustala się wysokości stawek procentowych, na podstawie których określa się opłatę wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości.

§ 3. Brak ustaleń oznacza, że przepisy odrębne regulują zagadnienie w sposób dostateczny lub w obszarze planu nie występują uwarunkowania i zagadnienia wymagające szczegółowych regulacji.

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

- 1) część graficzna miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiąca w całości Załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zawierająca:
 - 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) inne elementy:
 - nazwę planu miejscowego,
 - określenie skali w formie liczbowej i liniowej,
 - informacje o układzie współrzędnych,
 - informacje o źródle pochodzenia użytego materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego,
 - wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Choczewo – Uchwała Rady Gminy Choczewo Nr VI/58/2003 Rady Gminy Choczewo z dnia 9 czerwca 2003 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Choczewo, zmieniona w zakresie złóż kopalin Zarządzeniem Zastępczym Wojewody Pomorskiego z dnia 14 września 2020 r., zmieniona Uchwałą Rady Gminy Choczewo Nr XXVIII/220/2021 z dnia 26 stycznia 2021 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Choczewo w części, zmieniona Uchwałą Rady Gminy Choczewo XLVII/359/2022 z dnia 29 marca 2022 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Choczewo w części;

- 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
- 4) dane przestrzenne tworzone dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące Załącznik nr 4 do niniejszej Uchwały.

Rozdział 2

Definicje i objaśnienia użytych określeń

§ 5. 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 zadaszenia nie tworzą jednej całości z dachem nad główną bryłą budynku oraz zadaszeń lukarn;
- 2) „nieprzekraczalnej linii 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; nie dotyczy urządzeń budowlanych, technicznych, wodnych, infrastruktury technicznej i drogowej;
- 3) „powierzchni zabudowy” – należy przez to rozumieć rzut poziomy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu;
- 4) „powierzchni całkowitej zabudowy” – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji nadziemnych i podziemnych budynków zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 5) „planie” – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony niniejszą Uchwałą;
- 6) „rysunku planu” – należy przez to rozumieć część graficzną miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o której mowa w § 4 pkt 1;
- 7) „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, 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 niepowodującej przekroczeń wartości normatywnych zanieczyszczeń powietrza i poziomu dźwięku w środowisku jak dla zabudowy mieszkaniowej, jak również powstawania odorów i niezorganizowanej emisji zanieczyszczeń;
- 8) „zabudowie towarzyszącej” – rozumie się przez to wolnostojące obiekty pomocnicze, budynki gospodarcze, garaże i inne na działce budowlanej towarzyszące zabudowie o funkcjach wskazanych jako przeznaczenie terenu;
- 9) „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.

Ustalenia ogólne

Rozdział 1

Przeznaczenie terenu

§ 6. 1. Ustala się następujące rodzaje przeznaczenia terenu na obszarze planu:

- 1) **MN-ML-MW-U** - tereny:
 - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - c) zabudowy rekreacji indywidualnej,
 - d) usług;
- 2) **KDD** - teren drogi dojazdowej;
- 3) **KR** - teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. Dopuszcza się stosowanie rodzajów przeznaczenia łącznie lub zamiennie.

3. Dopuszcza się łączenie funkcji usług z funkcjami mieszkaniowymi w budynku.

§ 7. Przeznaczenie terenów dopuszcza, w zależności od potrzeb, lokalizację:

- 1) obiektów budowlanych, tymczasowych obiektów budowlanych, zgodnych z przeznaczeniem terenu;
- 2) dróg wewnętrznych;
- 3) infrastruktury technicznej;
- 4) urządzeń budowlanych, służących potrzebom właścicieli i użytkowników terenów, to jest: urządzeń technicznych związanych z obiektem budowlanym, zapewniających możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, jak przyłącza i urządzenia instalacyjne, między innymi służących oczyszczaniu lub gromadzeniu ścieków, a także przejazdów, ogrodzeń, placów postojowych i placów pod śmietniki;
- 5) zabudowy towarzyszącej;
- 6) urządzeń wodnych i innych form zagospodarowania terenu, w szczególności służących prawidłowemu funkcjonowaniu środowiska przyrodniczego, w sposób niekolidujący z przeznaczeniem terenu;
- 7) zbiorników wodnych, stawów hodowlanych oraz oczek wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) obiektów innych niż związanych z przeznaczeniem terenu dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych.

§ 8. Na obszarze planu wyklucza się lokalizację:

- 1) nowych cmentarzy i grzebowisk;
- 2) wysypisk opadów komunalnych i składowisk odpadów przemysłowych i promieniotwórczych;
- 3) elektrowni wiatrowych.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 9. Obowiązuje kształtowanie zabudowy, urządzeń budowlanych i wodnych zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju, realizowanymi poprzez pozostałe ustalenia planu.

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 10. Na obszarze planu nie występują obszary objęte ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody.

§ 11. Na obszarze planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią i osuwania się mas ziemnych.

§ 12. Obowiązuje utrzymanie równowagi przyrodniczej poprzez:

- 1) zakaz, bez oczyszczenia, zrzutu wód opadowych (ścieków) 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 zanieczyszczenia środowiska gruntowo-wodnego;
- 6) nakaz zapewnienia ochrony dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk zgodnie z przepisami o ochronie przyrody.

§ 13. 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 § 12 punkt 1, zagospodarowanie wód opadowych w granicach działki, w tym poprzez powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych.

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

Rozdział 4

Zasady kształtowania krajobrazu

§ 15. Obowiązuje lokalizacja zabudowy o parametrach i w sposób pozwalający na kształtowanie harmonijnego krajobrazu realizowana zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu.

Rozdział 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

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

Rozdział 6

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 17. Nakaz kształtowania przestrzeni publicznych bez barier architektonicznych.

Rozdział 7

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 18. 1. Obowiązuje lokalizacja zabudowy:

- 1) zgodnie z maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu, z zastrzeżeniem ust. 3;
 - 2) w odległości 4 m od drogi wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu jako KR;
 - 3) w sposób zgodny z wymaganiami wynikającymi z przepisów odrębnych.
2. Dopuszcza się zbliżenie budynków lub tymczasowych obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną do granicy działki zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 19. 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 obiektów budowlanych związanych z budową systemów infrastruktury technicznej oraz dróg.
3. Dopuszcza się maksymalną wysokość budowli:
 - a) związanych z infrastrukturą techniczną: 25 m,
 - b) dla pozostałych budowli: 10 m.

§ 20. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 800 m².

§ 21. 1. Budowa 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. W zakresie miejsc postojowych ustala się:

- 1) obowiązek zapewnienia minimalnej liczby miejsc postojowych na terenie inwestycji:
 - a) co najmniej jednego miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny,
 - b) co najmniej dwóch miejsc postojowych na 1 budynek mieszkalny jednorodzinny,
 - c) co najmniej jednego miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym wielorodzinnym,
 - d) jednego miejsca postojowego na 1 budynek rekreacji indywidualnej,
 - e) jednego miejsca postojowego na jeden pokój gościnny lub apartament w obiekcie hotelarskim lub jeden apartament w innym obiekcie zakwaterowania turystycznego,
 - f) co najmniej jednego miejsca postojowego na każde 40 m² powierzchni użytkowej sali konsumpcyjnej lub sali sprzedaży w budynku usługowym, z zastrzeżeniem punktu 1e);
 - 2) sposób ich realizacji: dowolny.
3. Ilość miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 8

Szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 22. 1. Ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- 1) maksymalna szerokość frontów nowych działek – 40 m;
 - 2) maksymalna powierzchnia nowych działek – 3 000 m²;
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczających teren drogi – 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 dla dróg.

Rozdział 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 23. 1. Teren objęty planem obsługiwany jest przez układ komunikacyjny, w skład którego wchodzi:

- 1) droga klasy D, oznaczona jako teren: 01KDD;
 - 2) droga wewnętrzna, oznaczona jako teren 01KR.
2. Powiązanie układu komunikacyjnego, o którym mowa w ust. 1, obsługującego obszar objęty planem z układem zewnętrznym, tj. z publiczną drogą powiatową nr 1306G, następuje poprzez istniejącą drogę przebiegającą przez obszar planu, oznaczoną jako 01KDD oraz drogę wewnętrzną gminną, przebiegającą poza obszarem planu i przylegającą do zachodniej granicy planu.
3. Dla nowo wydzielonych działek dróg wewnętrznych obowiązuje:
- a) minimalna szerokość pasa drogowego: 6 m,
 - b) zakończenie placem do zawracania o minimalnych wymiarach: 12,5 m x 12,5 m dróg wewnętrznych ślepo zakończonych.

§ 24. 1. W liniach rozgraniczających dróg, wyklucza się lokalizację obiektów budowlanych innych niż:

- 1) jezdnie i inne obiekty budowlane związane z funkcjonowaniem drogi;
 - 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, oświetlenie, szyldy i tablice informacyjne i inne;
 - 3) sieci infrastruktury technicznej;
 - 4) zieleni przydrożna.
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 dróg wymaga:
- 1) nie powodowania istotnych ograniczeń w komunikacji kołowej, rowerowej, pieszej;
 - 2) braku kolizji z pozostałymi ustaleniami planu;
 - 3) nie powodowania istotnych ograniczeń w komunikacji kołowej, rowerowej, pieszej.
3. Na obszarze planu obowiązuje organizacja wszystkich przejść dla pieszych przez drogi w sposób umożliwiający płynne bezkolizyjne połączenie powierzchni chodnika i powierzchni jezdni.

Rozdział 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 25. Przy przebudowie, rozbudowie istniejących linii elektroenergetycznych dopuszcza się:

- 1) skablowanie istniejącej sieci elektroenergetycznej;
- 2) zmianę przebiegu sieci elektroenergetycznej;
- 3) sytuowanie budynku stacji transformatorowej bezpośrednio przy granicy działki.

§ 26. 1. Wzdłuż linii napowietrznych SN-15 kV obowiązuje pas ograniczeń o szerokości 14 m, po 7 m od osi linii.

2. Zagospodarowanie w obszarze pasa ograniczeń napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV należy uzgodnić z gestorem linii.

3. Istniejącą i projektowaną sieć elektroenergetyczną należy przystosować do planowanego zagospodarowania. Usunięcie wszelkich kolizji istniejącej sieci elektroenergetycznej z obiektami projektowanymi odbywa się w porozumieniu z zarządcą sieci.

§ 27. 1. W zakresie sieci wodociągowej obowiązuje rozbudowa istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie niezbędnym do obsługi zabudowy.

2. Obowiązuje wyposażenie sieci wodociągowej w hydranty przeciwpożarowe lub inne zabezpieczenie terenu w zakresie przeciwpożarowym, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Rozbudowa sieci wodociągowej wymaga zapewnienia w niezbędnym zakresie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych.

4. W zakresie sieci kanalizacji sanitarnej obowiązuje budowa sieci obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

5. Obowiązuje, z zastrzeżeniem § 15 pkt 1, odprowadzenie wód deszczowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych, zbiorników retencyjnych lub w inny sposób zgodny z obowiązującymi przepisami.

§ 28. W zakresie sieci gazowej dopuszcza się budowę sieci gazowej oraz związanych z nią obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi

§ 29. W zakresie sieci telekomunikacyjnej obowiązuje budowa sieci teletechnicznej, telekomunikacyjnej i sieci teleinformatycznej.

§ 30. 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 11

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

§ 31. 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.

Dział III

Ustalenia szczegółowe dla terenu 01MN-ML-MW-U

Rozdział 1

Przeznaczenie terenu

§ 32. 1. Ustala się przeznaczenie terenu: **MN-ML-MW-U**

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - 2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - 3) teren zabudowy rekreacji indywidualnej,
 - 4) teren usług.
2. Zakaz lokalizacji usług uciążliwych dla funkcji mieszkaniowej, takich jak myjnie samochodowe, warsztat naprawy pojazdów itp.
 3. Zakaz lokalizacji więcej niż 6 lokali mieszkalnych w budynku mieszkalnym wielorodzinnym.

Rozdział 2

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu

- § 33.** 1. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 4 m od granicy terenu drogi dojazdowej oznaczonego numerem i symbolem 01KDD oraz drogi wewnętrznej gminnej położonej poza granicami planu, zgodnie z rysunkiem planu.
2. Ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 20%.
 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 dla:
 - 1) kondygnacji nadziemnych:
 - a) minimalna: 0,001;
 - b) maksymalna: 0,6.
 - 2) kondygnacji podziemnych:
 - a) minimalna: 0,001;
 - b) maksymalna: 0,3.
 5. Ustala się następujące wskaźniki kształtowania form zabudowy i kompozycji obiektów:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy: 9,5 m;
 - 2) gabaryty zabudowy:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku: dowolna;
 - b) geometria dachu budynku:
 - rodzaj dachu: dach dwuspadowy o połaciach dachowych posiadających wspólną kalenicę nad główną bryłą budynku, ustalenie nie dotyczy zadaszeń nietworzących jednej całości z dachem nad główną bryłą budynku oraz zadaszeń lukarn, wykuszy, itp.;
 - jednakowy kąt nachylenia poszczególnych połaci dachowych, ustalenie nie dotyczy zadaszeń nietworzących jednej całości z dachem nad główną bryłą budynku oraz zadaszeń lukarn, wykuszy, itp.;
 - kąt nachylenia połaci dachowych: 30°- 45°.

Rozdział 3

Ustalenia dotyczące stawek procentowych

- § 34.** 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 02MN-ML-MW-U

Rozdział 1

Przeznaczenie terenu

- § 35.** 1. Ustala się przeznaczenie terenu: **MN-ML-MW-U**:
- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - 2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - 3) teren zabudowy rekreacji indywidualnej,
 - 4) teren usług;

2. Zakaz lokalizacji usług uciążliwych dla funkcji mieszkaniowej, takich jak myjnie samochodowe, warsztat naprawy pojazdów itp.
3. Zakaz lokalizacji więcej niż 6 lokali mieszkalnych w budynku mieszkalnym wielorodzinnym.

Rozdział 2

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu

§ 36. 1. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:

- 1) 4 m od granicy terenu drogi dojazdowej oznaczonego numerem i symbolem 01KDD oraz od terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonej numerem i symbolem literowym 01.KR, zgodnie z rysunkiem planu.
- 2) 12 m od lasu poza obszarem planu, zgodnie z rysunkiem planu.
2. Ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%.
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 dla:
 - 1) kondygnacji nadziemnych:
 - c) minimalna: 0,001;
 - d) maksymalna: 0,6.
 - 2) kondygnacji podziemnych:
 - c) minimalna: 0,001;
 - d) maksymalna: 0,3.
6. Ustala się następujące wskaźniki kształtowania form zabudowy i kompozycji obiektów:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy: 9,5 m;
 - 2) gabaryty zabudowy:
 - a) powierzchnia zabudowy jednego budynku: dowolna;
 - b) geometria dachu budynku:
 - rodzaj dachu: dach dwuspadowy o połaciach dachowych posiadających wspólną kalenicę nad główną bryłą budynku, ustalenie nie dotyczy zadaszeń nietworzących jednej całości z dachem nad główną bryłą budynku oraz zadaszeń lukarn, wykuszy, itp.;
 - jednakowy kąt nachylenia poszczególnych połaci dachowych, ustalenie nie dotyczy zadaszeń nietworzących jednej całości z dachem nad główną bryłą budynku oraz zadaszeń lukarn, wykuszy, itp.;
 - kąt nachylenia połaci dachowych: 30° - 45°.

Rozdział 3

Ustalenia dotyczące stawek procentowych

§ 37. 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 szczególne dla terenu: 01KDD

Rozdział 1

Przeznaczenie terenu

§ 38. 1. Ustala się przeznaczenie terenu: **KDD – teren drogi dojazdowej.**

2. Ustala się przebieg pasa drogowego w oznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających.
3. Ustala się urządzenie drogi publicznej jako drogi z chodnikiem przynajmniej po jednej stronie jezdni.
4. Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem ustaleń ogólnych planu.

Rozdział 2

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

- § 39. 1. Ustala się szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających: min. 10 m zgodnie z rysunkiem planu.
2. Ustala się klasę drogi publicznej – dojazdowa.

Rozdział 3

Ustalania dotyczące stawek procentowych

- § 40. 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 VI

Ustalania szczegółowe dla terenu 01.KR

Rozdział 1

Przeznaczenie terenu

- § 41. 1. Ustala się przeznaczenie terenu: **KR - teren komunikacji drogowej wewnętrznej.**
2. Ustala się przebieg pasa drogowego w oznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających.
3. Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej z uwzględnieniem ustaleń ogólnych planu.

Rozdział 2

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

- § 42. Ustala się szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 3

Ustalania dotyczące stawek procentowych

- § 43. 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 VII

Przepisy końcowe

- § 44. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Choczewo.
§ 45. 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 dla działek nr 216, 219, 220, 221 oraz fragmentu działki nr 218, obręb ewidencyjny Sasino w gminie Choczewo.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 216, 219, 220, 221 oraz fragmentu działki nr 218, obręb ewidencyjny Sasino w gminie Choczewo obejmuje obszar o powierzchni około 4,85 ha. Obszar planu położony jest poza formami ochrony przyrody, w rozumieniu ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r.

Celem uchwalenia miejscowego planu jest umożliwienie dalszego rozwoju miejscowości. Tereny niezabudowane wymagają regulacji ustalających zakres oraz sposób zagospodarowania terenów inwestycyjnych i rozwojowych.

Rada Gminy Choczewo przystąpiła do sporządzenia ww. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr XLVI/308/17 Rady Gminy Choczewo z dnia 30 listopada 2017 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 216, 219, 220, 221 oraz fragmentu działki nr 218, obręb ewidencyjny Sasino w gminie 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.

Zgodnie z wymogiem art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 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.

Wykonując uchwałę Rady Gminy, Wójt Gminy Choczewo sporządził projekt planu miejscowego dla ww. obszaru.

Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta pobiera jednorazową opłatę ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. Na obszarze objętym projektem planu dotychczas obowiązują miejscowe plany, w których zostało ustalone przeznaczenie terenu i głównym założeniem projektu planu była ich aktualizacja. Jak wynika z przeprowadzonej analizy, dojdzie do zmiany funkcji i przeznaczenia, w związku z czym stawki procentowe zostały ustalone odpowiednio na poziomie 30%.

MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁEK NR 216, 219, 220, 221 ORAZ FRAGMENTU 218, OBRĘB EWIDENCYJNY SASINO W GMINIE CHOCEWZO - PROJEKT

SKALA 1:1 000

Załącznik do Uchwały Nr Rady Gminy Choczewo z dnia

CHOCEWZO
Wytyczne zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Choczewo

Kierunki zagospodarowania przestrzennego do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 216, 219, 220, 221 oraz fragmentu 218, obręb ewidencyjny Sasino w gminie Choczewo do uchwały Nr XLV/1318/17



Legenda

USTALENIA

Przeznaczenie terenu

— linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

01-AAA

— symbol przeznaczenia terenu
— kolejny numer terenu o danym przeznaczeniu

Rodzaje przeznaczenia

01MN-ML-MW-U teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub rekreacji indywidualnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług

KDD teren drogi dojazdowej

KR teren komunikacji drogowej wewnętrznej

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

— nieprzekraczalne linie zabudowy

INFORMACJE

— granica obszaru objętego opracowaniem planu

0,1 ha powierzchnia geodezyjna terenu

Układ współrzędnych 2000 (strefa 6 - EPSG:2177)

Projekt opracowany z wykorzystaniem kopii mapy zasadniczej w postaci wektorowej wykonanej w dniu 17

listopada 2021 i wydanej przez Starostę Wągrowieckiego

