

**Projekt**

z dnia 9 maja 2024 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY GMINY CHOZEWÓ**

z dnia ..... 2024 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Wiejskiej we wsi Lubiato 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 2023 r. poz. 40 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. z 2023 poz. 977 z późn. zm.), Rada Gminy Choczewo uchwała, 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 późniejszymi zmianami, uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Wiejskiej we wsi Lubiato w gminie Choczewo, zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni ~1,14 ha, jak na rysunku planu (załącznik nr 1).

**§ 2.** Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszym planie:

- 1) teren – obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi, którego przeznaczenie zostało określone w § 3 oraz karcie terenu, przeznaczony także pod zieleń, zbiorniki wodne, ciekі wodne, ciągi komunikacyjne, miejsca postojowe, sieci i urządzenia sieciowe oraz obsługujące je obiekty budowlane infrastruktury technicznej, chyba, że ustalenia w karcie terenu stanowią inaczej;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków. Linia nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, schodów zewnętrznych, które mogą przekraczać tą linię o nie więcej niż 1,5 m oraz pochylni, części podziemnych obiektów budowlanych, sieci i urządzeń sieciowych oraz obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;
- 3) układ odwadniający – układ obejmujący szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej, ciekі naturalne, kanały, rowy i drenaże, zbiorniki itp.;
- 4) zagospodarowanie tymczasowe – zagospodarowanie niezgodne z ustaleniami planu w zakresie przeznaczenia terenu lub określonych w nim warunków, standardów i parametrów, które po terminie na jaki zostało dopuszczone powinno ulec likwidacji. Obiekty tymczasowe zgodne z ustaleniami planu nie są zagospodarowaniem tymczasowym.

**§ 3.** Oznaczenie literowe dotyczące klasy przeznaczenia terenów użyte w niniejszym planie:

1. **ZP-UT** – teren zieleni urządzonej lub usług turystyki. W terenie ZP-UT dopuszcza się:

- 1) zieleń urządzoną;
- 2) ogólnodostępne obiekty służące turystyce wodnej, w postaci urządzeń o charakterze technicznym oraz obiekty służące obsłudze przystani kajakowych o maksymalnej łącznej powierzchni zabudowy 80 m<sup>2</sup> (sanitariaty, umywalnie, biuro obsługi przystani, magazyn na sprzęt ratunkowy i kajakowy, zmywalnie, aneks kuchenny) z wyłączeniem kubaturowych obiektów noclegowych i gastronomicznych.

**§ 4. 1.** Ustala się następujące wskaźniki parkingowe do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca do parkowania (mp) dla samochodów osobowych: minimum 3 mp oraz minimum 1 mp na 10 zatrudnionych.

2. Ustala się wskaźnik do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową (mpk): minimum 1 mpk.

§ 5. 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, a także wydzielen powstałych na skutek realizacji inwestycji drogowej.

§ 6. 1. Ustala się obszar objęty planem jako 1 teren oznaczony cyfrą 1.

2. Ustalenia szczegółowe planu zawarte są w karcie terenu.

## **§ 7. KARTA TERENU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W REJONIE UL. WIEJSKIEJ WE WSI LUBIATOWO W GMINIE CHOCZEWO.**

1. **NUMER TERENU:** 1

2. **POWIERZCHNIA:** 1,14 ha.

3. **PRZEZNACZENIE TERENU:** ZP-UT – teren zieleni urządzonej lub usług turystyki (zgodnie z § 3), 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 ust. 6, 8.

### **6. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI LUB TERENU:**

1) maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – minimalna: 0, maksymalna: 0,08, zgodnie z § 3 ust.1 pkt 2);

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 8%, zgodnie z § 3 ust.1 pkt 2);

4) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m;

5) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania – zgodnie z § 4 na terenie inwestycji;

6) nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na rysunku planu;

7) gabaryty obiektów:

a) stosuje się zasady ustalone pkt 4),

b) geometria dachów – dach dwuspadowy o symetrycznych kątach nachylenia połaci 20-45 stopni.

8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup>;

9) ustala się kolorystykę dachów projektowanej zabudowy w odcieniach brązu, grafitu lub czerwieni.

### **7. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:**

1) szerokość frontu działki – dowolna;

2) powierzchnia działki – minimum 1000 m<sup>2</sup>;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczających terenu drogi – dowolny.

### **8. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU ORAZ ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU:**

1) wprowadzenie zadrzewień w formie grup gatunków drzew i krzewów zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi;

2) obowiązuje poziom hałasu w środowisku, jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych;

3) zachowanie istniejącego cieków wodnego w środkowej części planu.

**9. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:**nie dotyczy.

**10. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:** nie dotyczy.

**11. GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW:**

1) teren położony w granicach Nadmorskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w sąsiedztwie rzeki Lubiatówki (poza granicami planu) – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

**12. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ OGRANICZENIA W JEGO UŻYTKOWANIU:**

1) ustala się dla nowo wydzielanych dojazdów ślepo zakończonych (tzw. sięgacz) zakończenie placem do zawracania o minimalnych wymiarach: 12,5 m x 12,5 m.

**13. ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:**

1) dostępność drogowa – spoza granic planu;

2) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej;

3) odprowadzenie ścieków – do sieci kanalizacji sanitarnej;

4) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych – zagospodarowanie na terenie inwestycji lub do układu odwadniającego;

5) zaopatrzenie w energię elektryczną – zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;

7) zaopatrzenie w ciepło – zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi;

9) urządzenia i sieci magistralne – dopuszcza się.

**14. SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA 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, NA PODSTAWIE KTÓREJ USTALA SIĘ OPŁATĘ Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI:** 30%.

**§ 8.** 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);

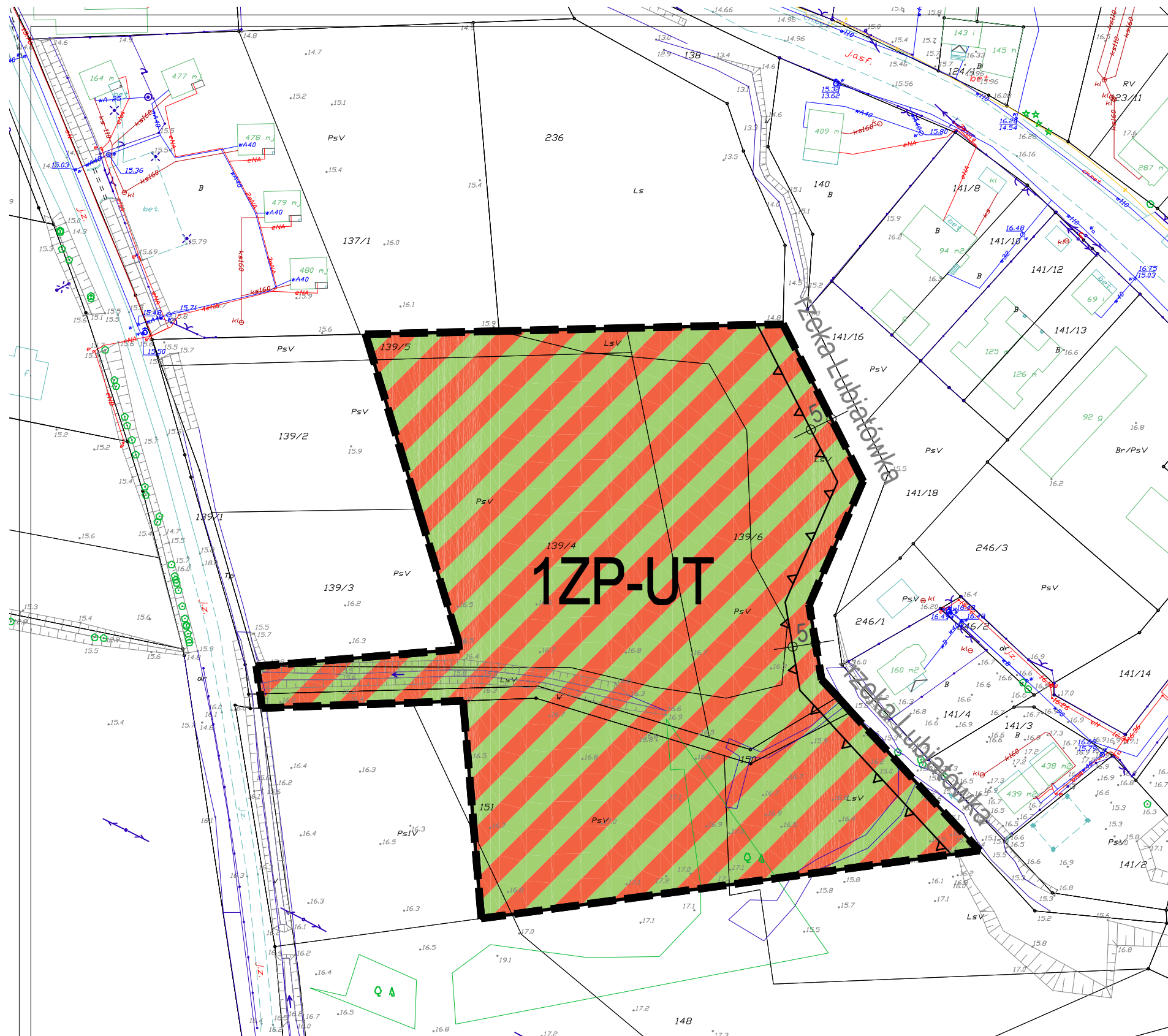
4) dane przestrzenne (załącznik nr 4).

**§ 9.** Zobowiązuje się Wójta 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.

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



**ZAŁĄCZNIK NR 1**  
**DO UCHWAŁY NR .....**  
**RADY GMINY CHOCEWO**  
**Z DNIA .....** R.

**GMINA CHOCEWO**  
**MIEJSOWY PLAN**  
**ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**  
**W REJONIE UL. WIEJSKIEJ**  
**WE WSI LUBIATOWO**  
**W GMINIE CHOCEWO**

**LEGENDA**  
**USTALENIA PLANU**

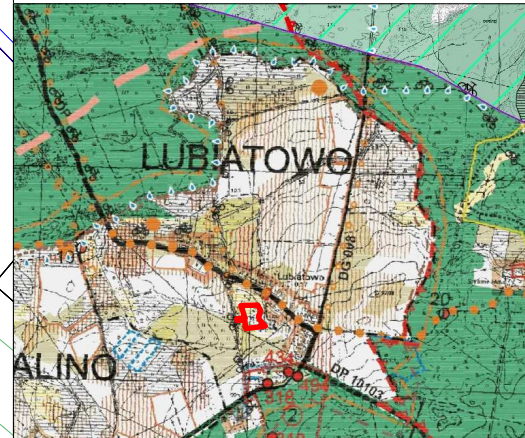
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

OZNACZENIE TERENÓW WYDZIELONYCH LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI

- OZNACZENIE CYFROWE - NUMER TERENU
- OZNACZENIE LITEROWE - SYMBOL KLASY PRZEZNACZENIA TERENU

**1ZP-UT**

**ZP-UT** TEREN ZIELONI URZĄDZONEJ LUB USŁUG TURYSTYKI



WYRYS ZE STUDIUM  
 UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
 GMINY CHOCEWO

**OZNACZENIA**

- GRANICE ADMINISTRACYJNE
- granice administracyjne gminy
- granice administracyjne obrębów
- granica pasa technicznego brzoza morskiego
- granica pasa ochronnego brzoza morskiego
- nazwy wsi obrębowych

**ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE**

**ELEMENTY OBJĘTE OCHRONĄ NA PODSTAWIE PRZEPISÓW SZCZEGÓLNYCH**

- granice rezerwatów przyrody
- I Międzygatki
- II Chocewska Cisy
- granice obszaru Nadmorskiego Parku Krajobrazowego
- granice Obszarów Chronionego Krajobrazu
- 1 Nadmorski Obszar Chronionego Krajobrazu
- 2 Chocewski - Saliński Obszar Chronionego Krajobrazu

**ZASOBY I WALORY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I KIERUNKI DZIAŁAŃ W CELU ICH OCHRONY**

- lasy
- ciek i zbiorniki wodne
- tereny gruntów organicznych
- tereny o wysokim poziomie wód gruntowych - naturalna retencja
- gleby chronione - klasa I - III
- gleby chronione - klasa IV
- tereny plaż i widn (poza terenami leśnymi) - do ochrony
- tereny o dużych spadkach - ochrona zręby terenu przed procesami erozyjnymi i degradacją krajobrazu
- tereny postuluwane do zalesienia
- korytarze ekologiczne dolin rzecznych (poza terenami prawnie chronionymi)
- ochrona terenów przed zainwestowaniem

**KIERUNKI ROZWOJU I PRZEKSZTAŁCEN**

- tereny rozwojowe wsi o wiódzącej funkcji mieszkaniowej wg obowiązujących planów miejscowych
- tereny rozwojowe wsi o wiódzącej funkcji usługowej i rekreacyjnej wg obowiązujących planów miejscowych
- nowe tereny rozwojowe o wiódzącej funkcji mieszkaniowej
- nowe tereny rozwojowe o wiódzącej funkcji turystycznej
- nowe tereny rozwojowe o wiódzącej funkcji ekstensywnej rekreacji
- postulowany zbiornik wodny
- zespoły plażowe - kąpieliskowe
- tereny do przekształcenia i rehabilitacji
- tereny do rekompensacji i estetyzacji

**OBSZARY WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY**

- rezerwat przyrody
- użytki ekologiczne
- wody
- tereny o dużych spadkach

**OGRAŃCZENIA LOKALIZACJI OBIEKTÓW BUDOWLANYCH**

- granice obszaru ograniczeń związanych z funkcjonowaniem lotniska
- główne drogi i trasy pętlazowe
- lasy

**INFRASTRUKTURA TECHNICZNA**

- Zaspokajanie w wodzie
- istniejąca ujęcia wody
- Odprowadzenie ścieków
- istniejąca oczyszczalnia ścieków planowana do rozbudowy
- postulowana oczyszczalnia ścieków - lokalizacja orientacyjna - pożądana w obrębie strefy funkcjonalnej
- obszary na których będą stosowane grupowe systemy oczyszczania ścieków
- Energetyka
- istniejąca linia energetyczna WN 110 KV
- postulowany GPZ 110 KV "Chocewo" (lokalizacja orientacyjna)
- Zaspokajanie w gaz
- postulowany gazociąg wysokiego ciśnienia
- postulowana stacja redukcyjno-pomiarowa i stopnia (lokalizacja orientacyjna)
- Wody opadowe
- tereny potencjalnie zagrożone powodzią

OBSZAR PLANU POŁOŻONY JEST  
 W NADMORSKIM OBSZARZE CHRONIONEGO KRAJOBRAZU



**PROJEKT PLANU WYŁOŻONY**  
**DO PUBLICZNEGO WGLĄDU**  
**WRAZ Z PROGNOZĄ**  
**ODDZIAŁYWANIA NA**  
**ŚRODOWISKO W DNIACH:**  
**OD 22 MARCA 2024 R.**  
**DO 12 KWIEŃNIA 2024 R.**

Informacja o układzie współrzędnych zgodna z obowiązującym państwowym systemem odniesień przestrzennych:  
**układ współrzędnych 2000, strefa 6.**  
 Informacja o źródle pochodzenia użytego materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego:  
**Wydział Geodezji Starostwa Powiatowego w Wejherowie, ul. 3 Maja 4, 84-200 Wejherowo**

**GMINA CHOCEWO**  
 ul. Pierwszych Osadników 17  
 84-210 CHOCEWO

**MIEJSOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**  
**W REJONIE UL. WIEJSKIEJ WE WSI LUBIATOWO**  
**W GMINIE CHOCEWO**

<b>RYSunEK PLANU</b>	
OPRACOWANIE	em2 Michał Peszkowski e-mail: pesz@interia.pl
WRZESIEŃ 2023 R.	SKALA 1:1000

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....

Rady Gminy Choczewo

z dnia.....2024 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY CHOCZEWO O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO  
PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W REJONIE  
UL. WIEJSKIEJ WE WSI LUBIATOWO W GMINIE CHOCZEWO.**

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Wiejskiej we wsi Lubiатовo w gminie Choczewo w ustawowym terminie nie wpłynęły żadne uwagi.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....

Rady Gminy Choczewo

z dnia.....2024 r.

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

W obszarze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Wiejskiej we wsi Lubiatowo w gminie Choczewo nie przewiduje się realizacji nowych układów drogowych i nowej infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....

Rady Gminy Choczewo

z dnia ..... 2024 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 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

## Uzasadnienie

Projekt planu opracowany został w oparciu o Uchwałę nr LXVII/551/2023 z dnia 24 sierpnia 2023 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Wiejskiej we wsi Lubiатовo w gminie Choczewo.

Projekt planu obejmuje obszar o powierzchni ok. 1,14 ha. W granicach obszaru opracowania obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru Lubiатовo - Kopalino - Jackowo w gminie Choczewo (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego nr 61 z 2002-09-17, poz. 1413).

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 2003r. wraz z późniejszymi zmianami.

Projekt przedmiotowego planu miejscowego był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 22 marca 2024 r. do 12 kwietnia 2024 r. w siedzibie Urzędu Gminy Choczewo.

Do projektu planu miejscowego nie wpłynęły żadne uwagi.

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 e-mailową informując o tym w odpowiednich ogłoszeniach i obwieszczeniach. Ponadto w dniu 28 marca 2014 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.

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