

Projekt

z dnia 6 czerwca 2024 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY CHOZEWO**

z dnia 13 czerwca 2024 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Osieki Lęborskie zachód
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 zgodności z ustaleniami 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 Osieki Lęborskie zachód w gminie Choczewo, zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni ~31 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 odpowiedniej karcie terenu, przeznaczony także pod zieleń, zbiorniki wodne, ciekły wodne, ciągi komunikacyjne, miejsca postojowe, sieci i urządzenia sieciowe oraz obsługujące je obiekty budowlane infrastruktury technicznej, chyba, że ustalenia w odpowiedniej 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, ciekły 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;
- 5) mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą – mieszkanie na działce wspólnej z obiektem związanym z prowadzoną działalnością gospodarczą. Dopuszcza się maksymalnie dwa mieszkania (w odrębnym budynku mieszkalnym lub w budynku wspólnym z prowadzoną działalnością gospodarczą), przy czym łączna powierzchnia użytkowa mieszkań nie może przekraczać łącznej powierzchni użytkowej wykorzystywanej na cele działalności gospodarczej.

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

1. **MN-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług. W terenie MN-U dopuszcza się:

- 1) zabudowę jednorodzinną;
- 2) usługi turystyki (w tym między innymi: pensjonaty, hotele, ośrodki wypoczynkowe, kempingi, pola namiotowe);
- 3) usługi sportu i rekreacji;

- 4) usługi gastronomii;
 - 5) usługi zdrowia i pomocy społecznej;
 - 6) usługi kultury i rozrywki;
 - 7) usługi biurowe (w tym m. in. pracownie, kancelarie, gabinety);
 - 8) usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 400 m² każda;
 - 9) mieszkania w zabudowie usługowej.
2. **ML-U** – teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług. W terenie ML-U dopuszcza się:
- 1) zabudowę letniskową lub rekreacji indywidualnej;
 - 2) usługi turystyki (w tym między innymi: pensjonaty, hotele, ośrodki wypoczynkowe, kempingi, pola namiotowe);
 - 3) usługi sportu i rekreacji;
 - 4) usługi gastronomii;
 - 5) usługi zdrowia i pomocy społecznej;
 - 6) usługi kultury i rozrywki;
 - 7) usługi biurowe (w tym m. in. pracownie, kancelarie, gabinety);
 - 8) usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 200 m² każda;
 - 9) mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą.
3. **RN** – teren rolnictwa z zakazem zabudowy.

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

- 1) zabudowa jednorodzinna, mieszkania w zabudowie usługowej, mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą: minimum 1 mp na mieszkanie;
 - 2) pozostałe usługi: minimum 2 mp na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej 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):
- 1) w strefach zamieszkania, w strefach ruchu: zgodnie z przepisami;
 - 2) pozostałe:
 - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkań: minimum 0 mpk;
 - b) dla pozostałych funkcji, które wymagają powyżej 5 mp: minimum 1 mpk.

§ 5. Ustalone w planie zasady podziału terenów na działki nie dotyczą: istniejących podziałów na działki, wydzielen geodezyjnych dla sieci, urzędzeń 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 podział obszaru objętego planem na 4 tereny oznaczone kolejnymi cyframi od 1 do 4.

2. Ustalenia szczegółowe planu ustalono w poszczególnych kartach terenów.

§ 7. KARTA TERENU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OSIEKI LĘBORSKIE ZACHÓD W GMINIE CHOCZEWO.

1. **NUMER TERENU:** 1

2. **POWIERZCHNIA:** 0,72 ha.

3. **PRZEZNACZENIE TERENU:** MN-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, 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: 0,6;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 20%;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków usługowych – 12 m,
 - b) dla pozostałych budynków – 9 m (maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, dopuszcza się piwnice);
 - c) dla pozostałych budowli – dowolna.
- 5) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania – zgodnie z § 4 na terenie inwestycji;
- 6) linie zabudowy:
 - a) maksymalne nieprzekraczalne – jak na rysunku planu,
 - b) pozostałe – zgodnie z przepisami.
- 7) gabaryty obiektów:
 - a) stosuje się zasady ustalone pkt 4),
 - b) geometria dachów – dach dwuspadowy lub wielospadowy o symetrycznych kątach nachylenia połąci 30-45 stopni,
 - c) poziom posadzki parteru nad terenem przy głównym wejściu do budynku – maksymalnie – 0,7m,
 - d) formy zabudowy – wolnostojące.
- 8) ustala się kolorystykę dachów projektowanej zabudowy w odcieniach brązu, grafitu lub czerwieni;
- 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1000 m².

7. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:

- 1) szerokość frontu działki – dowolna;
- 2) powierzchnia działki – minimum 1000 m²;
- 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.

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 ODRĘBNYCH PRZEPISÓW:
nie dotyczy.

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

- 1) ustala się szerokość nowo wydzielanych dojazdów i dróg wewnętrznych: minimum 8 m;
- 2) 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, w tym poprzez teren 2ML-U; dopuszcza się dostępność drogową do terenów: 2ML-U, 3RN;
- 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:

- 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, NA PODSTAWIE KTÓREJ USTALA SIĘ OPŁATĘ Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI: 30%.

§ 8. KARTA TERENU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OSIEKI LĘBORSKIE ZACHÓD W GMINIE CHOCZEWO.

1. NUMER TERENU: 2

2. POWIERZCHNIA: 27,07 ha.

3. PRZEZNACZENIE TERENU: ML-U – teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług, 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: 0,3;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 10%;

4) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) dla budynków usługowych – 12 m,
- b) dla pozostałych budynków – 9 m (maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, dopuszcza się piwnice);
- c) dla pozostałych budowli – dowolna.

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

6) linie zabudowy:

- a) maksymalne nieprzekraczalne – jak na rysunku planu,
- b) pozostałe – w tym od lasu (poza granicami planu) – zgodnie z przepisami.

7) gabaryty obiektów:

- a) stosuje się zasady ustalone pkt 4),
- b) geometria dachów – dach dwuspadowy lub wielospadowy o symetrycznych kątach nachylenia połaci 30-45 stopni,
- c) poziom posadzki parteru nad terenem przy głównym wejściu do budynku – maksymalnie – 0,7m,
- d) formy zabudowy – wolnostojące.

8) ustala się kolorystykę dachów projektowanej zabudowy w odcieniach brązu, grafitu lub czerwieni;

9) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1200 m².

7. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:

- 1) szerokość frontu działki – dowolna;
- 2) powierzchnia działki – minimum 1200 m²;
- 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.

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 ODRĘBNYCH PRZEPISÓW: nie dotyczy.

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

- 1) ustala się szerokość nowo wydzielanych dojazdów i dróg wewnętrznych: minimum 8 m;
- 2) 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, w tym poprzez teren 1MN-U; dopuszcza się dostępność drogową do terenów: 1MN-U, 3RN, 4RN;
- 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:

- 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, NA PODSTAWIE KTÓREJ USTALA SIĘ OPŁATĘ Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI: 30%.

§ 9. KARTA TERENU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OSIEKI LĘBORSKIE ZACHÓD W GMINIE CHOCZEWO.

1. NUMER TERENU: 3

2. POWIERZCHNIA: 2,19 ha.

3. PRZEZNACZENIE TERENU: RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy.

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 – nie dotyczy;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie dotyczy;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – nie dotyczy;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy – nie dotyczy;
- 5) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania – nie dotyczy;
- 6) linie zabudowy – nie dotyczy;
- 7) gabaryty obiektów – nie dotyczy;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – zgodnie z przepisami.

7. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:

- 1) szerokość frontu działki – dowolna;
- 2) powierzchnia działki – zgodnie z przepisami;

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: stosuje się zasady ogólne.

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: nie dotyczy.

12. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ OGRANICZENIA W JEGO UŻYTKOWANIU: nie ustala się.

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

- 1) dostępność drogowa – poprzez tereny: 1MN-U, 2ML-U;
- 2) zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy;
- 3) odprowadzenie ścieków – nie dotyczy;
- 4) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych – zagospodarowanie na terenie inwestycji lub do układu odwadniającego;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną – nie dotyczy;
- 6) zaopatrzenie w gaz – nie dotyczy;
- 7) zaopatrzenie w ciepło – nie dotyczy;
- 8) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) urządzenia i sieci magistralne – dopuszcza się.

14. SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENU: nie ustala się.

15. STAWKA PROCENTOWA, NA PODSTAWIE KTÓREJ USTALA SIĘ OPŁATĘ Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI: 0%.

§ 10. KARTA TERENU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OSIEKI LĘBORSKIE ZACHÓD W GMINIE CHOCZEWO.

1. NUMER TERENU: 4

2. POWIERZCHNIA: 1,07 ha.

3. PRZEZNACZENIE TERENU: RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy.

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 – nie dotyczy;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie dotyczy;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – nie dotyczy;

- 4) maksymalna wysokość zabudowy – nie dotyczy;
- 5) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania – nie dotyczy;
- 6) linie zabudowy – nie dotyczy;
- 7) gabaryty obiektów – nie dotyczy;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – zgodnie z przepisami.

7. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:

- 1) szerokość frontu działki – dowolna;
- 2) powierzchnia działki – zgodnie z przepisami;
- 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: stosuje się zasady ogólne.

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 ODRĘBNYCH PRZEPISÓW: nie dotyczy.

12. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ OGRANICZENIA W JEGO UŻYTKOWANIU: nie ustala się.

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

- 1) dostępność drogowa – poprzez teren 2ML-U;
- 2) zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy;
- 3) odprowadzenie ścieków – nie dotyczy;
- 4) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych – zagospodarowanie na terenie inwestycji lub do układu odwadniającego;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną – nie dotyczy;
- 6) zaopatrzenie w gaz – nie dotyczy;
- 7) zaopatrzenie w ciepło – nie dotyczy;
- 8) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) urządzenia i sieci magistralne – dopuszcza się.

14. SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENU: nie ustala się.

15. STAWKA PROCENTOWA, NA PODSTAWIE KTÓREJ USTALA SIĘ OPŁATĘ Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI: 0%.

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

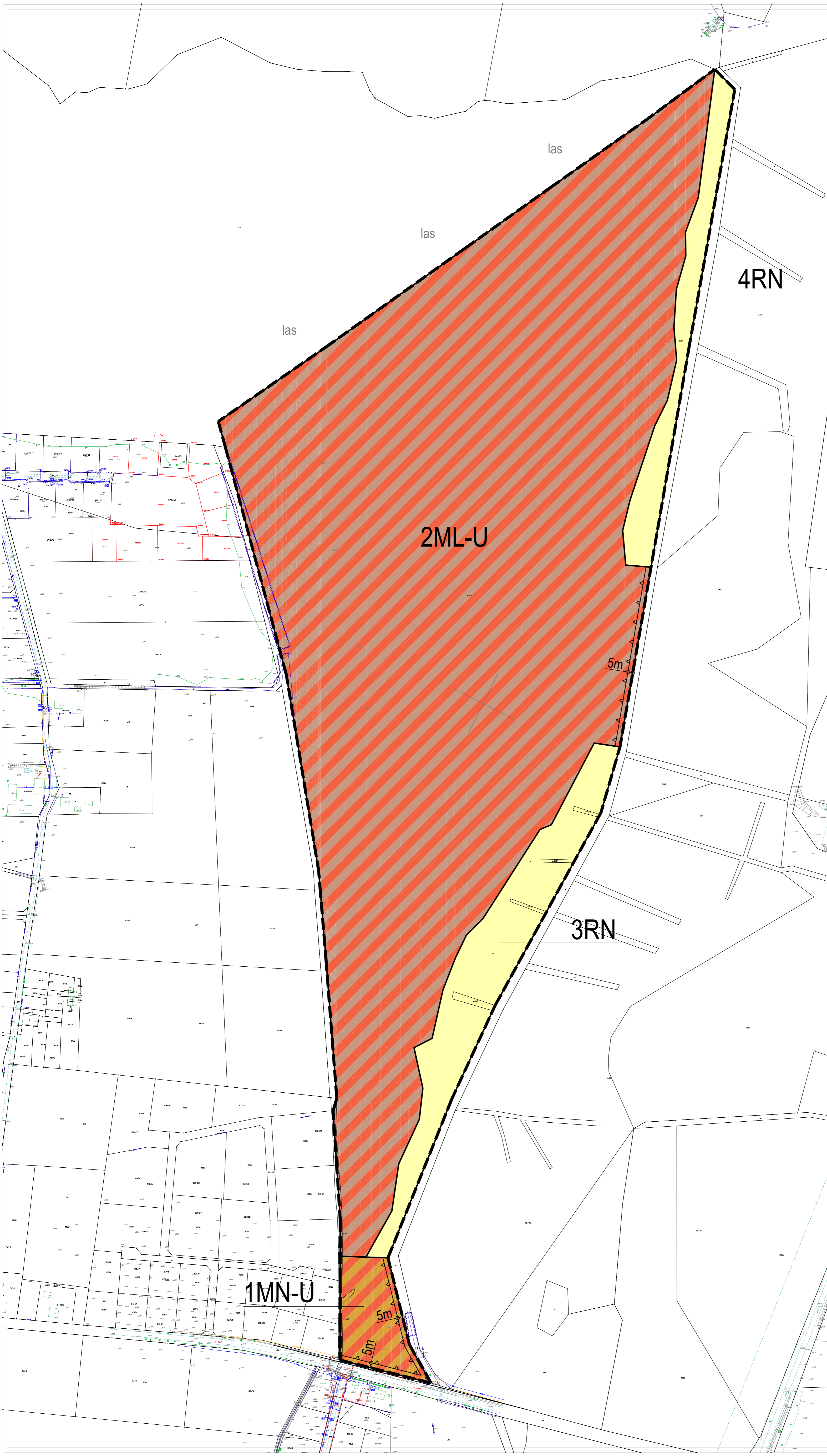
- 1) część graficzna – rysunek planu w skali: 1:2000 (załącznik nr 1);
- 2) raport podsumowujący przebieg konsultacji społecznych (załącznik nr 2);
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania (załącznik nr 3);

4) dane przestrzenne (załącznik nr 4).

§ 12. 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.

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



GMINA CHOCCZEWO
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
OSIEKI LĘBORSKIE ZACHÓD
W GMINIE CHOCCZEWO

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

- 1MN-U
- MN-U - TEREN ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUG
- ML-U - TEREN ZABUDOWY LETNISKOWEJ LUB REKREACJI INDYWIDUALNEJ LUB USŁUG
- RN - TEREN ROLNICTWA Z ZAKAZEM ZABUDOWY



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CHOCCZEWO

OZNACZENIA

GRANICE ADMINISTRACYJNE

- granice administracyjne gminy
- granice administracyjne obszarów
- granice pasa technicznego brzegu morskiego
- granice pasa ochronnego brzegu morskiego
- nazwy wsi i obszarów

LETOWISKO

ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE

ELEMENTY OBJĘTE OCHRONĄ NA PODSTAWIE PRZEPISÓW SZCZEGÓLNYCH

- granice rezerwatów przyrody
- Miejsze Serbskie
- II Choczewskie Cisy
- granice Obszarów Nadmorskiego Parku Krajobrazowego
- granice Obszarów Chronionego Krajobrazu
- 1 Nadmorski Obszar Chronionego Krajobrazu
- 2 Choczewski - Salski Obszar Chronionego Krajobrazu

ZASOBY I WARTOŚCI ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I KIERUNKI DZIAŁAŃ W CELU ICH OCHRONY

- lasy
- cieki i zbiorniki wodne
- tereny gruntów organicznych
- tereny o wysokim poziomie wód gruntowych - naturalna retencja
- głębokość chroniona - klasa I - III
- głębokość chroniona - klasa IV
- tereny płaskie i wydmy (poza terenami leśnymi) - do ochrony
- tereny o dużych spadkach - ochrona zasoby terenu przed procesami erozyjnymi i degradacją krajobrazu
- tereny postulowane do zalesienia
- korytarze ekologiczne dolin rzecznych (poza terenami prawnie chronionymi)
- ochrona terenów przed zainwestowaniem

KIERUNKI ROZWOJU I PRZEKSZTAŁCEN

- tereny rozwojowe wsi o wiodącej funkcji mieszkaniowej wg obowiązujących planów miejscowych
- tereny rozwojowe wsi o wiodącej funkcji usługowej i rekreacyjnej wg obowiązujących planów miejscowych
- nowe tereny rozwojowe o wiodącej funkcji mieszkaniowej
- nowe tereny rozwojowe o wiodącej funkcji kurortowej
- nowe tereny rozwojowe o wiodącej funkcji ekstenzywnej rekreacji
- postulowany zbiornik wody
- zespoły plażowo - kąpieliskowe
- tereny do przekształceń i rehabilitacji
- tereny do rekompensacji i estetyzacji

OBIEKTY WYKAZANE Z ZABUDOWY

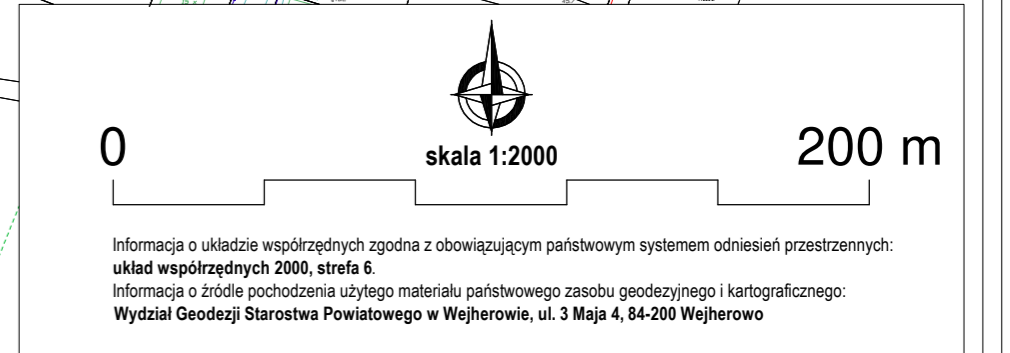
- rezerwat przyrody
- użytki ekologiczne
- wody
- tereny o dużych spadkach

OGRODZENIA LOKALIZACJI OBIEKTÓW BUDOWLANYCH

- granice obszaru ograniczeń związanych z funkcjonowaniem lotniska
- główna droga i tory kolejowe
- lasy

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

- Zapozyczenie w wodę
- istniejące ujęcia wody
- Odprowadzenie ścieków
- istniejące oczyszczalnie ścieków planowane do rozbudowy
- postulowana oczyszczalnia ścieków - lokalizacja orientacyjna - pozostawiona w obszarze strefy funkcjonalnej
- obiekty na których będą stosowane grupowe systemy oczyszczania ścieków
- Energia elektryczna
- istniejąca linia energetyczna VN 110 KV
- postulowany GPZ 110 KV "Choczewo" (lokalizacja orientacyjna)
- Zapozyczenie w gaz
- postulowany gazociąg wysokiego ciśnienia
- postulowana stacja redukcyjno - pomiarowa i stopnia (lokalizacja orientacyjna)
- Wody opadowe
- tereny potencjalnie zagrożone powodzią



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 Węgrowie, ul. 3 Maja 4, 84-200 Węgrowo

KONSULTACJE SPOŁECZNE DOTYCZĄCE PROJEKTU PLANU
 ODBYŁY SIĘ W DNIACH:
 OD 1 MARCA 2024 R. DO 29 MARCA 2024 R.

ZALĄCZNIK NR 1
 DO UCHWAŁY NR
 RADY GMINY CHOCCZEWO
 Z DNIA

GMINA CHOCCZEWO
 ul. Pierwszych Osadników 17
 84-210 CHOCCZEWO

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
OSIEKI LĘBORSKIE ZACHÓD
W GMINIE CHOCCZEWO
RYSunek PLANU

OPRACOWANIE: em2 Michał Pezowski
 e-mail: pesz@rtoria.pl

LISTOPAD 2023 R. SKALA 1:2000

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Gminy Choczewo

z dnia 13 czerwca 2024 r.

RAPORT PODSUMOWUJĄCY PRZEBIEG KONSULTACJI SPOŁECZNYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OSIEKI LĘBORSKIE ZACHÓD W GMINIE CHOCZEWO.

Konsultacje społeczne dotyczące projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Osieki Lęborskie zachód w gminie Choczewo odbyły się w dniach od 01.03.2024 r. do 29.03.2024 r. Na podstawie art. 8i ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023 poz. 977 z późn. zm.) konsultacje społeczne odbyły się w następujący sposób:

- zbieranie uwag,
- spotkanie otwarte,
- punkt konsultacyjny.

Zbieranie uwag (protokół w załączeniu).

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Osieki Lęborskie zachód w gminie Choczewo podczas konsultacji społecznych wpłynęło 7 uwag złożonych w jednym piśmie przez osobę prywatną – data wpływu 29 marca 2024 r.

1) Uwaga nr 1 - przedmiot uwagi:

Składająca uwagę podnosi, iż przedmiotowy projekt planu jest niezgodny z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Choczewo (SUiKZP) w części dotyczącej m. in. wyboru miejsc pod zabudowę mieszkaniową/siedliskową. Zdaniem Składającej uwagę w Studium przyjęto, że taka zabudowa będzie możliwa na gruntach rolnych o najniższej klasie produkcyjnej. Tereny przeznaczone pod planowaną zabudowę to grunty chronione klasy III i IV, czarnoziemy i gleby brunatne oraz o wysokim poziomie wód gruntowych, stanowiących naturalną retencję. W razie realizacji projektu planu dojdzie miejscowo do całkowitego i nieodwracalnego ich zniszczenia.

Po rozpatrzeniu przedmiotowa uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie:

Studium ze względu na istotę i charakter dokumentu jaki stanowi, w tym zakres i skalę opracowania, określa przede wszystkim w konwencji schematu ogólne kierunki rozwoju gminy. Szczegółowe zaś rozwiązania dotyczące przeznaczenia poszczególnych terenów i zasad ich zagospodarowania są realizowane na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Choczewo (SUiKZP) w rozdziale III Kierunki zagospodarowania przestrzennego pkt 6 Rozwój budownictwa mieszkaniowego (str. 211) stanowi: „*Realizacja nowej zabudowy mieszkaniowej na terenie gminy winna kształtować się w oparciu o następujące ogólne zasady: (...) zabudowa mieszkaniowa powinna koncentrować się w rejonie istniejących już skupisk zabudowy, uzupełniając istniejącą strukturę przestrzenną oraz w rejonach wskazanych jako tereny rozwojowe wsi w zasięgu racjonalnej obsługi infrastrukturą techniczną i społeczną. (...)*”.

W rozdziale III Kierunki zagospodarowania przestrzennego pkt 6 Rozwój budownictwa mieszkaniowego (str. 212) czytamy ponadto „*(...) W Studium wyznaczono m.in. tereny rozwojowe o przewadze funkcji mieszkaniowych w sąsiedztwie wsi o największych możliwościach wzrostu w zgodzie z polityką gminy. Niewyznaczenie w Studium terenów rozwojowych wokół wsi nie oznacza braku takich możliwości w praktyce, zgodnie z wyżej wymienionymi zasadami. Jest jedynie sygnałem większych niż gdzie indziej ograniczeń (np. związanych z koniecznością uzyskania uprzednio odpowiednich zgód Wojewody Pomorskiego lub Ministra Rolnictwa na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych). Jest także wyrazem dążenia do ochrony zabytkowych i nadal dobrze zachowanych układów urbanistycznych wsi wraz z ich przedpołem ekspozycji. Dotyczy to także innych terenów rozwojowych o przewadze funkcji usługowych, turystycznych czy produkcyjnych*”.

Analizując powyższe ustalenia w kontekście zapisów przedmiotowego projektu planu miejscowego należy stwierdzić, iż dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej na obszarze o powierzchni 0,72 ha w bezpośrednim sąsiedztwie drogi gminnej Kierzkowo-Słąszewo jest zgodne z ustaleniami SUIKZP gminy Choczewo. Omawiany obszar znajduje się bowiem w rejonie istniejących już skupisk zabudowy o tożsamym przeznaczeniu, stanowiąc jednocześnie uzupełnienie istniejącej struktury przestrzennej. Tym samym ustalona lokalizacja spełnia założenia sformułowane w przytoczonej ogólnej zasadzie dotyczącej realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej. Analizowany teren położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie zarówno istniejącej zabudowy mieszkaniowej, jak i przewidzianej w dwóch obowiązujących planach miejscowych. Jeden z nich – mpzp dla części działki nr ewid. 53 we wsi Kierzkowo w gminie Choczewo (Dz. Urz. Województwa Pomorskiego nr 135 z 19 grudnia 2008 r., poz. 3433) przeznaczają pod zabudowę mieszkaniową grunty klasy III bonitacyjnej, uzyskawszy uprzednio zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia z gruntów rolnych na cele nierolnicze. Zważywszy na powyższe nie ulega wątpliwości, iż dopuszczenie funkcji mieszkaniowej na przedmiotowym obszarze stanowi kontynuację i uzupełnienie aktualnej struktury przestrzennej na tym obszarze. Należy ponadto zaznaczyć, iż przedmiotowy obszar planu przeznaczają pod funkcje mieszkaniowe grunty klasy IV bonitacyjnej, nie będące gruntami chronionymi i nie wymagające aktualnie zgody na zmianę przeznaczenia z gruntów rolnych na cele nierolnicze. Podnoszona przez Składającą uwagi zabudowa siedliskowa (zagrodowa) nie została wyznaczona w omawianym projekcie planu miejscowego. Reasumując, wbrew stanowisku wyrażonym przez Składającą uwagi, planowana zabudowa mieszkaniowa jest zgodna z ustaleniami obowiązującego Studium gminy Choczewo zarówno w zakresie lokalizacji w strukturze funkcjonalno-przestrzennej wsi, jak i w kontekście klasyfikacji bonitacyjnej gruntów.

Zgodnie z ustaleniami Prognozy oddziaływania na środowisko przewiduje się, że realizacja ustaleń analizowanego projektu planu skutkować będzie miejscowymi nieodwracalnymi, zmianami w budowie geologicznej utworów powierzchniowych, spowodowanymi pracami ziemnymi pod fundamenty przyszłych obiektów kubaturowych na terenach przeznaczonych m. in. pod planowaną zabudowę mieszkaniową jednorodziną wraz z elementami niezbędnej infrastruktury technicznej i drogowej. Jest to oczywista konsekwencja realizacji nowej zabudowy na terenach rolniczych.

2) Uwaga nr 2 - przedmiot uwagi:

Składającą uwagę podnosi, iż teren przeznaczony pod planowaną zabudowę mieszkaniową znajduje się w swojej wschodniej granicy na obszarze korytarza ekologicznego dolin rzecznych i jest objęty ochroną przed zainwestowaniem.

Po rozpatrzeniu przedmiotowa uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie:

Wschodnia część projektu planu objęta jest wyznaczonym w SUIKZP korytarzem ekologicznym dolin rzecznych, dla którego ustala się m. in. maksymalną ochronę przed zainwestowaniem. W związku z powyższym ustalony korytarz ekologiczny obszar ten został przeznaczony w projekcie planu pod funkcję rolnictwa z zakazem zabudowy. Pozostały obszar planu nie jest objęty korytarzem ekologicznym dolin rzecznych i nie jest objęty ochroną przed zainwestowaniem.

3) Uwaga nr 3 - przedmiot uwagi:

Składającą uwagę podnosi, iż wschodnia granica projektu planu znajduje się na terenie o sporym spadku. W Studium miejsce to jest objęte ochroną rzeźby terenu w celu zapobieżenia procesom erozyjnym i degradacji krajobrazu.

Po rozpatrzeniu przedmiotowa uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie:

Wbrew stanowisku wyrażonym przez Składającą uwagi wschodnia granica projektu planu nie znajduje się na terenie o sporym spadku. W Studium miejsce to nie jest objęte ochroną rzeźby terenu w celu zapobieżenia procesom erozyjnym i degradacji krajobrazu.

4) Uwaga nr 4 - przedmiot uwagi:

Składającą uwagę podnosi, iż w Studium, w celu zachowania wartości historycznej układu wsi, zaproponowano m. in. zasadę kształtowania nowej zabudowy tak, by koncentrowała się w rejonie istniejących już skupisk zabudowy, uzupełniając istniejącą już strukturę przestrzenną. Projekt planu dotyczy terenów

wykorzystywanych od wielu lat rolniczo i znajduje się poza dawnymi i obecnymi granicami wsi Osieki Lęborskie.

Po rozpatrzeniu przedmiotowa uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie:

Studium ze względu na istotę i charakter dokumentu jaki stanowi, w tym zakres i skalę opracowania, określa przede wszystkim w konwencji schematu ogólne kierunki rozwoju gminy. Szczegółowe zaś rozwiązania dotyczące przeznaczenia poszczególnych terenów i zasad ich zagospodarowania są realizowane na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Choczewo (SUiKZP) w rozdziale III Kierunki zagospodarowania przestrzennego pkt 6 Rozwój budownictwa mieszkaniowego (str. 211) stanowi: „*Realizacja nowej zabudowy mieszkaniowej na terenie gminy winna kształtować się w oparciu o następujące ogólne zasady: (...) zabudowa mieszkaniowa powinna koncentrować się w rejonie istniejących już skupisk zabudowy, uzupełniając istniejącą strukturę przestrzenną oraz w rejonach wskazanych jako tereny rozwojowe wsi w zasięgu racjonalnej obsługi infrastrukturą techniczną i społeczną. (...)*”.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Osieki Lęborskie zachód w gminie Choczewo dopuszcza zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub usługi na obszarze o powierzchni 0,72 ha w bezpośrednim sąsiedztwie drogi gminnej Kierzkowo-Słajszewo. Ustalenie w/w przeznaczenia w przedmiotowym projekcie planu miejscowego jest zgodne z ustaleniami SUiKZP gminy Choczewo, co zostało szczegółowo wykazane w uzasadnieniu do uwagi nr 1. Pozostały obszar o powierzchni około 30 ha przeznaczają się pod zabudowę letniskową lub rekreacji indywidualnej lub usług, a także teren rolnictwa z zakazem zabudowy.

W rozdziale III Kierunki zagospodarowania przestrzennego pkt 6 Rozwój budownictwa mieszkaniowego (str. 212) SUiKZP czytamy „*(...) W Studium wyznaczono m.in. tereny rozwojowe o przewadze funkcji mieszkaniowych w sąsiedztwie wsi o największych możliwościach wzrostu w zgodzie z polityką gminy. Niewyznaczenie w Studium terenów rozwojowych wokół wsi nie oznacza braku takich możliwości w praktyce, zgodnie z wyżej wymienionymi zasadami. Jest jedynie sygnałem większych niż gdzie indziej ograniczeń (np. związanych z koniecznością uzyskania uprzednio odpowiednich zgód Wojewody Pomorskiego lub Ministra Rolnictwa na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych). Jest także wyrazem dążenia do ochrony zabytkowych i nadal dobrze zachowanych układów urbanistycznych wsi wraz z ich przedpolem ekspozycji. Dotyczy to także innych terenów rozwojowych o przewadze funkcji usługowych, turystycznych czy produkcyjnych*”.

Analizując powyższe ustalenia należy stwierdzić, iż Studium dopuszcza również zabudowę poza wyznaczonymi terenami rozwojowymi wokół wsi. W takim przypadku Studium sygnalizuje większe niż gdzie indziej ograniczenia np. w postaci konieczności uzyskania ewentualnej zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. W związku z powyższym przyjmuje się, iż ustalona w projekcie planu lokalizacja zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług wpisuje się w omawianą zasadę.

Obszar planu przeznaczają pod powyższe funkcje grunty klasy IV bonitacyjnej, nie będące gruntami chronionymi i nie wymagające aktualnie zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia z gruntów rolnych na cele nierolnicze. Grunty klasy III zostały przeznaczone w projekcie planu pod tereny rolnictwa z zakazem zabudowy.

Reasumując, wbrew stanowisku wyrażonym przez Składającą uwagi, planowana zabudowa mieszkaniowa jest zgodna z ustaleniami obowiązującego Studium gminy Choczewo.

5) Uwaga nr 5 - przedmiot uwagi:

Składającą uwagę podnosi, iż w Studium nie zaleca się tworzenia dużych skupisk działek pod zabudowę rezydencjalną/mieszkaniową czy usługową ze względów środowiskowych i krajobrazowych. Wydzielenie od 200 do 220 działek i ich późniejsze zabudowanie stanowi wg Składającej uwagi zagrożenie dla ekosystemów leśnych położonych na granicy północnej omawianego terenu.

Po rozpatrzeniu przedmiotowa uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie:

Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Choczewo (SUiKZP) w rozdziale III Kierunki zagospodarowania przestrzennego pkt 6 Rozwój budownictwa

mieszkaniowego (str. 211) stanowi: „Realizacja nowej zabudowy mieszkaniowej na terenie gminy winna kształtować się w oparciu o następujące ogólne zasady: (...) zabudowa rezydencjalna winna być lokalizowana na terenach, gdzie zbyt duża liczba działek byłaby niekorzystna ze względów środowiskowych i krajobrazowych (...)”.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Osieki Lęborskie zachód w gminie Choczewo nie ustala zabudowy rezydencjalnej. Zabudowa mieszkaniowa została dopuszczona na obszarze o powierzchni 0,72 ha z ustaleniem minimalnej wielkości działki 1000 m².

Zgodnie z Prognozą oddziaływania na środowisko „(...) W Planie zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego (2016) wyznaczono sieć ekologiczną - układ płatów i korytarzy ekologicznych. Obszary objęte analizowanym projektem planu nie zostały włączone do ponadregionalnego Nadmorskiego korytarza ekologicznego, którego granica przebiega wzdłuż północnej jego części.

Prognozuje się, że realizacja ustaleń projektu planu nie będzie naruszać ciągłości przestrzennej, przyrodniczej i krajobrazowej ponadregionalnego Nadmorskiego korytarza ekologicznego i nie będzie w żadnym przypadku ograniczać możliwości swobodnej migracji roślin, zwierząt lub grzybów w jego granicach (...).”

6) Uwaga nr 6 - przedmiot uwagi:

Składająca uwagę podnosi, iż w Studium zwraca się uwagę na konieczność uzyskania odpowiednich zgód Marszałka Województwa lub Ministra Rolnictwa i Wsi, na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych. Jest to wyrazem dążenia do ochrony zabytkowych i nadal dobrze zachowanych układów urbanistycznych wsi wraz z ich przedpołem ekspozycji.

Po rozpatrzeniu przedmiotowa uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie:

Projekt planu przeznaczają pod funkcje nierolnicze grunty klasy IV bonitacyjnej, nie będące gruntami chronionymi i zgodnie z aktualnymi przepisami nie wymagające zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia z gruntów rolnych na cele nierolnicze. Grunty chronione klasy III zostały przeznaczone w projekcie planu pod rolnictwo z zakazem zabudowy. Ponadto należy zaznaczyć, iż projekt planu uzyskał uzgodnienie Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku.

7) Uwaga nr 7 - przedmiot uwagi:

Składająca uwagę podnosi, iż używanie Prognozy oddziaływania na środowisko w ocenie wpływu planowanych inwestycji w przygotowywanym projekcie mpzp na środowisko przyrodnicze i standard życia obecnych i przyszłych mieszkańców Sołectwa Kierzkowo, w tym Osiek Lęborskich, jako mało szkodliwy oraz mając jasne wskazania w Studium i innych opracowaniach, na które autor Prognozy się powołuje, jest w rozumieniu zasad zrównoważonego rozwoju bardzo szkodliwe i wyraźnie faworyzujące wnioskodawcę, a nie fakty.

Po rozpatrzeniu przedmiotowa uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie:

Zasada zrównoważonego rozwoju polega na równomiernym rozwoju z zachowaniem poszanowania innych komponentów środowiska, innych sposobów zagospodarowania i użytkowania terenów, aby nie stanowiły one zagrożenia dla środowiska i zdrowia mieszkańców oraz walorów i zasobów środowiska.

PROTOKÓŁ

w sprawie zbierania uwag w ramach konsultacji społecznych dotyczących projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Osieki Lęborskie zachód w gminie Choczewo

Protokół sporządzono w dniu 4 kwietnia 2024 roku, w Urzędzie Gminy Choczewo przez Krzysztof Kwiepowski

Na podstawie art. 8i ust. 1) pkt 1) ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023 poz. 977 z późn. zm.) w dniach od 01.03.2024 r. do 29.03.2024 r. odbyło się zbieranie uwag w ramach konsultacji społecznych dotyczących projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Osieki Lęborskie zachód w gminie Choczewo.

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Osieki Lęborskie zachód w gminie Choczewo podczas konsultacji społecznych wpłynęło 7 uwag złożonych w jednym piśmie przez osobę prywatną – data wpływu 29 marca 2024 r.

1) Uwaga nr 1 - przedmiot uwagi:

Składająca uwagę podnosi, iż przedmiotowy projekt planu jest niezgodny z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Choczewo (SUiKZP) w części dotyczącej m. in. wyboru miejsc pod zabudowę mieszkaniową/siedliskową. Zdaniem Składającej uwagę w Studium przyjęto, że taka zabudowa będzie możliwa na gruntach rolnych o najniższej klasie produkcyjnej. Tereny przeznaczone pod planowaną zabudowę to grunty chronione klasy III i IV, czarnoziemy i gleby brunatne oraz o wysokim poziomie wód gruntowych, stanowiących naturalną retencję. W razie realizacji projektu planu dojdzie miejscowo do całkowitego i nieodwracalnego ich zniszczenia.

2) Uwaga nr 2 - przedmiot uwagi:

Składająca uwagę podnosi, iż teren przeznaczony pod planowaną zabudowę mieszkaniową znajduje się w swojej wschodniej granicy na obszarze korytarza ekologicznego dolin rzecznych i jest objęty ochroną przed zainwestowaniem.

3) Uwaga nr 3 - przedmiot uwagi:

Składająca uwagę podnosi, iż wschodnia granica projektu planu znajduje się na terenie o sporym spadku. W Studium miejsce to jest objęte ochroną rzeźby terenu w celu zapobieżenia procesom erozyjnym i degradacji krajobrazu.

4) Uwaga nr 4 - przedmiot uwagi:

Składająca uwagę podnosi, iż w Studium, w celu zachowania wartości historycznej układu wsi, zaproponowano m. in. zasadę kształtowania nowej zabudowy tak, by koncentrowała się w rejonie istniejących już skupisk zabudowy, uzupełniając istniejącą już strukturę przestrzenną. Projekt planu dotyczy terenów wykorzystywanych od wielu lat rolniczo i znajduje się poza dawnymi i obecnymi granicami wsi Osieki Lęborskie.

5) Uwaga nr 5 - przedmiot uwagi:

Składająca uwagę podnosi, iż w Studium nie zaleca się tworzenia dużych skupisk działek pod zabudowę rezydencjalną/mieszkaniową czy usługową ze względów środowiskowych i krajobrazowych. Wydzielenie od 200 do 220 działek i ich późniejsze zabudowanie stanowi wg Składającej uwagi zagrożenie dla ekosystemów leśnych położonych na granicy północnej omawianego terenu.

6) Uwaga nr 6 - przedmiot uwagi:

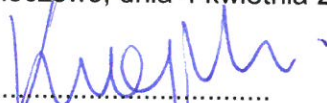
Składająca uwagę podnosi, iż w Studium zwraca się uwagę na konieczność uzyskania odpowiednich zgód Marszałka Województwa lub Ministra Rolnictwa i Wsi, na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych. Jest to wyrazem dążenia do ochrony zabytkowych i nadal dobrze zachowanych układów urbanistycznych wsi wraz z ich przedpołem ekspozycji.

7) Uwaga nr 7 - przedmiot uwagi:

Składająca uwagę podnosi, iż używanie Prognozy oddziaływania na środowisko w ocenie wpływu planowanych inwestycji w przygotowywanym projekcie mpzp na środowisko przyrodnicze i standard życia obecnych i przyszłych mieszkańców Sołectwa Kierkowo, w tym Osiek Lęborskich, jako mało szkodliwy oraz mając jasne wskazania w Studium i innych opracowaniach, na które autor Prognozy się powołuje, jest w rozumieniu zasad zrównoważonego rozwoju bardzo szkodliwe i wyraźnie faworyzujące wnioskodawcę, a nie fakty.

Protokół zawiera 2 strony.

Choczewo, dnia 4 kwietnia 2024 roku


.....
(podpis osoby sporządzającej protokół)


.....
(podpis Wójta)

Spotkanie otwarte (protokół w załączeniu).

W dniu 11 marca 2024 r. w Urzędzie Gminy Choczewo odbyło się spotkanie otwarte w ramach konsultacji społecznych dotyczących projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Osieki Lęborskie zachód w gminie Choczewo. Na spotkanie otwarte nikt poza pracownikiem UG Choczewo oraz projektantem planu nie przybył.

onyp

PROTOKÓŁ

ze spotkania otwartego w ramach konsultacji społecznych dotyczących projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Osieki Lęborskie zachód w gminie Choczewo

Protokół sporządzono w dniu **11 marca 2024** roku, w Urzędzie Gminy Choczewo przez KRYSIÓF KRZEPITOWSKI

Na podstawie art. 8i ust. 1) pkt 2) ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023 poz. 977 z późn. zm.) w dniu 11 marca 2024 roku odbyło się spotkanie otwarte w ramach konsultacji społecznych dotyczących projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Osieki Lęborskie zachód w gminie Choczewo.

I. Głos w dyskusji zabrali:

Nikt nie zabrał głosu w dyskusji

Zagadnienia poruszone w dyskusji:

Proble zagospodarowania

II. Uwagi zgłoszone w trakcie dyskusji:

Brak uwag

Protokół zawiera 1 stronę.

Choczewo, dnia 11 marca 2024 roku

Krzepitowski
(podpis osoby sporządzającej protokół)

Z UPOWAŻNIENIA
Wójta Gminy Choczewo
Arkadiusz Czerwina
Zastępca Wójta
(podpis Wójta)

Punkt konsultacyjny (protokół w załączeniu).

W dniach od 01.03.2024 r. do 29.03.2024 r. w ramach konsultacji społecznych dotyczących projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Osieki Lęborskie zachód w gminie Choczewo w Urzędzie Gminy Choczewo funkcjonował punkt konsultacyjny. 29.03.2024 r. pojawiła się w Urzędzie Gminy Choczewo osoba prywatna zadając pytania dotyczące procedury składania uwag. Po uzyskaniu stosownych odpowiedzi poinformowała o zamiarze złożenia uwag do przedmiotowego projektu planu miejscowego.

PROTOKÓŁ

w sprawie punktu konsultacyjnego w ramach konsultacji społecznych dotyczących projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Osieki Lęborskie zachód w gminie Choczewo

Protokół sporządzono w dniu 4 kwietnia 2024. roku, w Urzędzie Gminy Choczewo przez ... KRZYSZTOF KRZEPKOWSKI

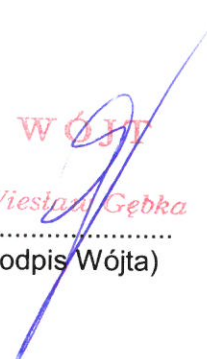
Na podstawie art. 8i ust. 1) pkt 5) ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023 poz. 977 z późn. zm.) w dniach od 01.03.2024 r. do 29.03.2024 r. funkcjonował w Urzędzie Gminy Choczewo punkt konsultacyjny w ramach konsultacji społecznych dotyczących projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Osieki Lęborskie zachód w gminie Choczewo.

29.03.2024 r. pojawiła się w Urzędzie Gminy Choczewo osoba prywatna zadając pytania dotyczące procedury składania uwag. Po uzyskaniu stosownych odpowiedzi osoba ta poinformowała o zamiarze złożenia uwag do przedmiotowego projektu planu miejscowego.

Protokół zawiera 1 stronę.

Choczewo, dnia 4 kwietnia 2024 roku


.....
(podpis osoby sporządzającej protokół)


.....
(podpis Wójta)

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Gminy Choczewo

z dnia 13 czerwca 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 Osieki Lęborskie zachód 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 13 czerwca 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 poz. 977 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

Projekt planu opracowany został w oparciu o Uchwałę nr LXX/573/2023 z dnia 25 października 2023 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Osieki Lęborskie zachód w gminie Choczewo.

Projekt planu obejmuje obszar o powierzchni ok. 31 ha. W granicach przystąpienia obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Wiatraki w Osiekach” gmina Choczewo (Uchwała nr XIV/145/2008 z dnia 19 marca 2008 r.).

Celem przystąpienia do planu jest likwidacja wyznaczonych w planie obowiązującym lokalizacji elektrowni wiatrowych oraz granicy potencjalnego akustycznego oddziaływania tych elektrowni. Ustala się dopuszczenie zabudowy rekreacji indywidualnej (letniskowej) oraz usługowej, a także zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej w południowej części planu.

Uzasadnieniem w/w zamierzeń planistycznych jest wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego nr II SA/Dd 677/21 z 2022-04-13 stwierdzający nieważność lokalizacji elektrowni wiatrowych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Wiatraki w Osiekach”.

Rozwiązania przedmiotowego planu są zgodne z ustaleniami 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.

Konsultacje społeczne dotyczące projektu przedmiotowego planu miejscowego odbyły się w dniach od 01.03.2024 r. do 29.03.2024 r. w formie: zbierania uwag, spotkania otwartego, punkt konsultacyjny.

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Osieki Lęborskie zachód w gminie Choczewo podczas konsultacji społecznych wpłynęło 7 uwag złożonych w jednym piśmie przez osobę prywatną – data wpływu 29 marca 2024 r.

1) Uwaga nr 1 - przedmiot uwagi:

Składająca uwagę podnosi, iż przedmiotowy projekt planu jest niezgodny z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Choczewo (SUiKZP) w części dotyczącej m. in. wyboru miejsc pod zabudowę mieszkaniową/siedliskową. Zdaniem Składającej uwagę w Studium przyjęto, że taka zabudowa będzie możliwa na gruntach rolnych o najniższej klasie produkcyjnej. Tereny przeznaczone pod planowaną zabudowę to grunty chronione klasy III i IV, czarnoziemy i gleby brunatne oraz o wysokim poziomie wód gruntowych, stanowiących naturalną retencję. W razie realizacji projektu planu dojdzie miejscowo do całkowitego i nieodwracalnego ich zniszczenia.

Po rozpatrzeniu przedmiotowa uwaga nie została uwzględniona.

2) Uwaga nr 2 - przedmiot uwagi:

Składająca uwagę podnosi, iż teren przeznaczony pod planowaną zabudowę mieszkaniową znajduje się w swojej wschodniej granicy na obszarze korytarza ekologicznego dolin rzecznych i jest objęty ochroną przed zainwestowaniem.

Po rozpatrzeniu przedmiotowa uwaga nie została uwzględniona.

3) Uwaga nr 3 - przedmiot uwagi:

Składająca uwagę podnosi, iż wschodnia granica projektu planu znajduje się na terenie o sporym spadku. W Studium miejsce to jest objęte ochroną rzeźby terenu w celu zapobieżenia procesom erozyjnym i degradacji krajobrazu.

Po rozpatrzeniu przedmiotowa uwaga nie została uwzględniona.

4) Uwaga nr 4 - przedmiot uwagi:

Składająca uwagę podnosi, iż w Studium, w celu zachowania wartości historycznej układu wsi, zaproponowano m. in. zasadę kształtowania nowej zabudowy tak, by koncentrowała się w rejonie istniejących już skupisk zabudowy, uzupełniając istniejącą już strukturę przestrzenną. Projekt planu dotyczy terenów wykorzystywanych od wielu lat rolniczo i znajduje się poza dawnymi i obecnymi granicami wsi Osieki Lęborskie.

Po rozpatrzeniu przedmiotowa uwaga nie została uwzględniona.

5) Uwaga nr 5 - przedmiot uwagi:

Składająca uwagę podnosi, iż w Studium nie zaleca się tworzenia dużych skupisk działek pod zabudowę rezydencjalną/mieszkaniową czy usługową ze względów środowiskowych i

krajobrazowych. Wydzielenie od 200 do 220 działek i ich późniejsze zabudowanie stanowi wg Składającej uwagi zagrożenie dla ekosystemów leśnych położonych na granicy północnej omawianego terenu.

Po rozpatrzeniu przedmiotowa uwaga nie została uwzględniona.

6) Uwaga nr 6 - przedmiot uwagi:

Składająca uwagę podnosi, iż w Studium zwraca się uwagę na konieczność uzyskania odpowiednich zgód Marszałka Województwa lub Ministra Rolnictwa i Wsi, na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych. Jest to wyrazem dążenia do ochrony zabytkowych i nadal dobrze zachowanych układów urbanistycznych wsi wraz z ich przedpołem ekspozycji.

Po rozpatrzeniu przedmiotowa uwaga nie została uwzględniona.

7) Uwaga nr 7 - przedmiot uwagi:

Składająca uwagę podnosi, iż używanie Prognozy oddziaływania na środowisko w ocenie wpływu planowanych inwestycji w przygotowywanym projekcie mpzp na środowisko przyrodnicze i standard życia obecnych i przyszłych mieszkańców Sołectwa Kierzkowo, w tym Osiek Lęborskich, jako mało szkodliwy oraz mając jasne wskazania w Studium i innych opracowaniach, na które autor Prognozy się powołuje, jest w rozumieniu zasad zrównoważonego rozwoju bardzo szkodliwe i wyraźnie faworyzujące wnioskodawcę, a nie fakty.

Po rozpatrzeniu przedmiotowa uwaga 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 e-mailową informując o tym w odpowiednich ogłoszeniach i obwieszczeniach. Ponadto projekt przedmiotowego planu miejscowego podlegał konsultacjom społecznym. 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.