

UCHWAŁA NR III/12/2024
RADY GMINY CHOZEWÓ

z dnia 13 czerwca 2024 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Wiejskiej we wsi Lubiatowo 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 Lubiatowo 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, ciekły 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, 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.

§ 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 urządzonej;
- 2) ogólnodostępne obiekty służące turystyce wodnej, w postaci urządzeń o charakterze technicznym oraz obiekty służące obsłudze przystani kajakowych o maksymalnej łącznej powierzchni zabudowy 80 m² (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 infrastrukturą 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 m²;

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 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;

3) zachowanie istniejącego cieku 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).

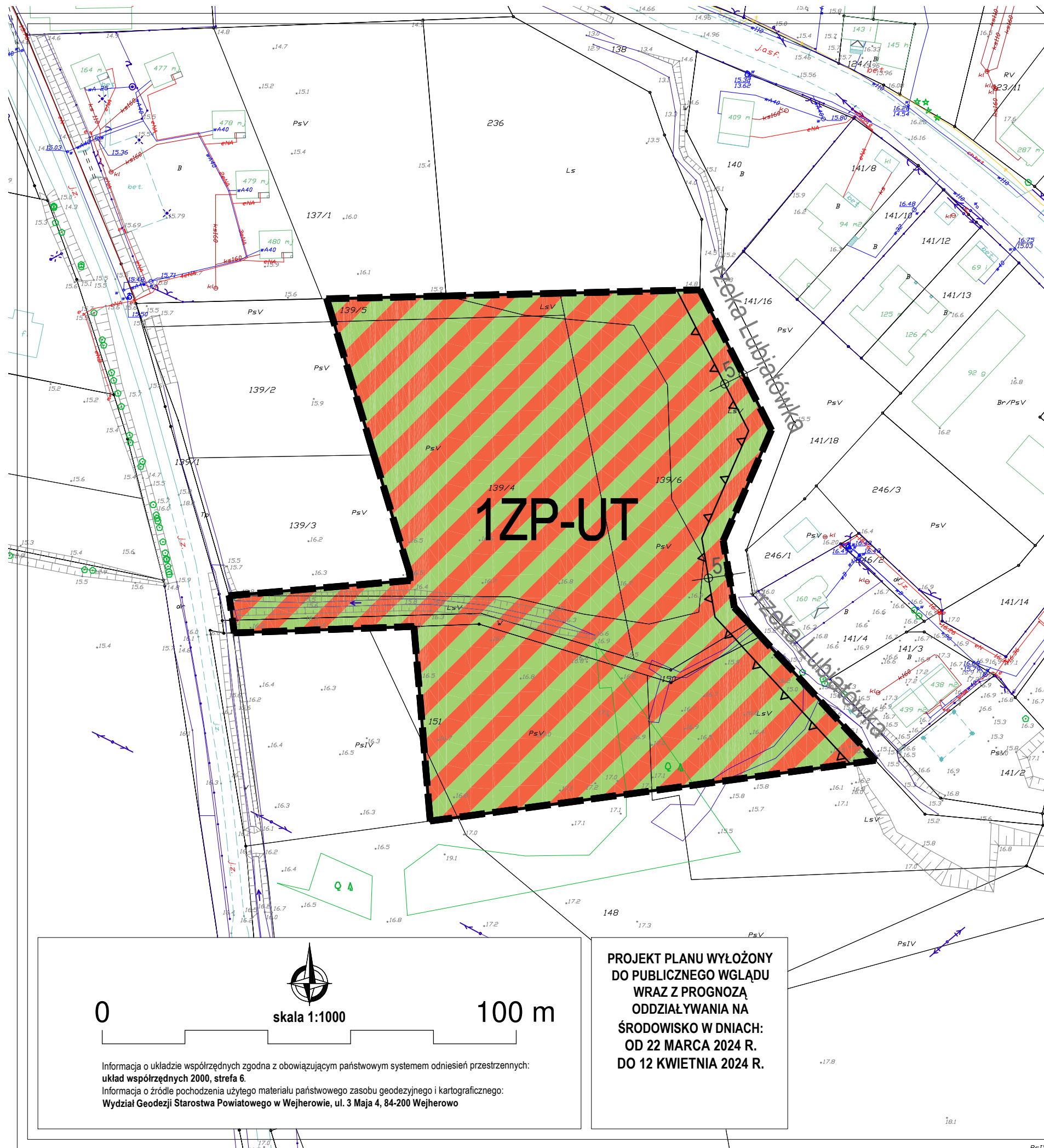
§ 9. Zobowiązuje się Wójta Gminy Choczewo do:

- 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.

Przewodniczący Rady Gminy

**Marzena Drewa-
Kierznikiewicz**



**ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR III/12/2024
RADY GMINY CHOCEWO
Z DNIA 13 CZERWCA 2024 R.**

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

LEGENDA
USTALENIA PLANU

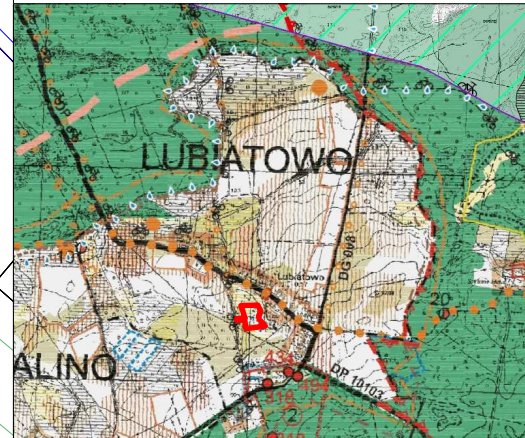
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

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
UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY CHOCEWO

OZNACZENIA

- GRANICE ADMINISTRACYJNE
 - granice administracyjne gminy
 - granice administracyjne obrębów
 - granice pasa technicznego brzoza morskiego
 - granice pasa ochronnego brzoza morskiego
 - nazwy wsi obrębowych
- ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE
- ELEMENTY OBJĘTE OCHRONĄ NA PODSTAWIE PRZEPISÓW SZCZEGÓLNYCH
 - granice rezerwatów przyrody
 - Mierzeja Garbiska
 - Chocewska Cisy
 - granice obsłony Nadmorskiego Parku Krajobrazowego
 - granice Obszarów Chronionego Krajobrazu
 - Nadmorski Obszar Chronionego Krajobrazu
 - Chocewski - Saliński Obszar Chronionego Krajobrazu
- ZASOBY I WALORY 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
 - głaby chronione - klasa I - III
 - głaby chronione - klasa IV
 - tereny plaż i wydm (poza terenami leśnymi) - do ochrony
 - tereny o dużych spadkach - ochrona zrębytu 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 plażowo - 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
 - głównie drogi i trasy pójazdowe
 - lasy
- INFRASTRUKTURA TECHNICZNA
 - Zaprowadzenie w wody
 - 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
 - Energistyka
 - istniejąca linia energetyczna WN 110 kV
 - postulowany GPZ 110 kV "Chocewo" (lokalizacja orientacyjna)
 - Zaprowadzenie 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

GMINA CHOCEWO
ul. Pierwszych Osadników 17
84-210 CHOCEWO

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

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

skala 1:1000

**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

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr III/12/2024
Rady Gminy Choczewo
z dnia 13 czerwca 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 III/12/2024

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 w rejonie ul. Wiejskiej we wsi Lubiатовo 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 III/12/2024

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 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 Lubiatowo w gminie Choczewo.

Projekt planu obejmuje obszar o powierzchni ok. 1,14 ha. W granicach obszaru opracowania obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru Lubiatowo - 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.