

Projekt

z dnia 16 czerwca 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY CHOCZEWO**

z dnia 25 czerwca 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Pod ambonami” 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 2024 r. poz. 1465 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 2024 poz. 1130 z późn. zm.), Rada Gminy Choczewo uchwala, co następuje:

§ 1. Po stwierdzeniu nienaruszenia ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Choczewo uchwalonym Uchwałą Nr VI-58/2003 Rady Gminy w Choczewie z dnia 09 czerwca 2003 r. wraz z późniejszymi zmianami, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Pod ambonami” w gminie Choczewo, zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o łącznej powierzchni ~22,06 ha, jak na rysunku planu (załączniki nr: 1A, 1B).

§ 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, ciekі 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, 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;
- 5) mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą – mieszkanie na działce wspólnej z obiektem związanym z prowadzoną działalnością gospodarczą. Dopuszcza się maksymalnie jedno mieszkanie w budynku wspólnym z prowadzoną działalnością gospodarczą, przy czym łączna powierzchnia użytkowa mieszkania nie może przekraczać łącznej powierzchni użytkowej wykorzystywanej na cele działalności gospodarczej;
- 6) jaskrawa kolorystyka – kolor materiałów budowlanych przejaskrawiony, połyskujący, o wysokiej intensywności barw oraz niebędący kolorem naturalnym tradycyjnych materiałów budowlanych (tzn. cegła ceramiczna, dachówka ceramiczna, tynk mineralny w odcieniach bieli, beży, kamień naturalny w partii cokołowej, drewno).

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

1. **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) mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą.

2. **MW** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

3. **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

4. **RZM** – teren zabudowy zagrodowej. W terenie RZM dopuszcza się:

1) zabudowę zagrodową;

2) agroturystykę.

5. **RN** – teren rolnictwa z zakazem zabudowy. W terenie RN dopuszcza się:

1) teren gruntów ornych oraz upraw;

2) teren łąk i pastwisk.

6. **WS-ZN** – teren wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni naturalnej.

7. **WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych.

8. **C** – teren cmentarza.

9. **KDL** – teren komunikacji drogowej publicznej – teren drogi lokalnej.

10. **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

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

- 1) budynki mieszkalne, mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą: minimum 1 mp na mieszkanie;
- 2) budynki letniskowe lub rekreacji indywidualnej: minimum 1 mp;
- 3) 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) na drogach publicznych, 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. 1. Ustalone w planie zasady podziału terenów na działki nie dotyczą: istniejących podziałów na działki, wydziałów geodezyjnych dla sieci, urządzeń oraz budynków obsługujących sieć infrastruktury technicznej, ciągów komunikacyjnych, wydziałów stanowiących poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej, a także wydziałów powstałych na skutek realizacji inwestycji drogowej.

2. Niezgodne z ustaleniami planu: inwestycje, istniejące przeznaczenie, istniejące zainwestowanie (w tym m. in.: istniejąca zabudowa, istniejąca prowadzona działalność gospodarcza), dla których wydano ostateczne decyzje o pozwoleniu na budowę, uznaje się za zgodne z planem; w przypadku odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, zmiany sposobu użytkowania nowe elementy istniejącej zabudowy oraz zagospodarowania terenu należy dostosować do ustaleń zawartych w niniejszej uchwale i/lub zgodnie z ostateczną decyzją o pozwoleniu na budowę. Dopuszcza się ponadto rozbudowę, nadbudowę istniejącej zabudowy w parametrach innych niż dopuszczone w planie, a stanowiących kontynuację istniejącej zabudowy w zakresie: geometrii dachu, maksymalnej wysokości zabudowy, pod warunkiem nie przekroczenia wskaźników intensywności zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej i wskaźników parkingowych.

§ 6. 1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 20 terenów oznaczonych kolejnymi cyframi od 1.1 do 1.13 oraz od 2.1 do 2.7.

2. Ustalenia szczegółowe planu ustalono w poszczególnych kartach terenów.

§ 7. KARTA TERENÓW MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO „POD AMBONAMI” W GMINIE CHOCZEWO.

1. NUMERY TERENÓW: 1.1, 1.2

2. POWIERZCHNIE: 1.1 – 3,74 ha, 1.2 – 0,18ha.

3. PRZEZNACZENIE TERENÓW: 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 hoteli i pensjonatów – 12 m,
 - b) dla pozostałych budynków – 9 m (maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, dopuszcza się piwnice);
 - c) dla 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 z dopuszczeniem naczółków o symetrycznych kątach nachylenia połaci 30-45 stopni,
 - c) 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: zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki w budynkach.

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 ustala się.

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

- 1) w terenie 1.1ML-U ustala się szerokość nowo wydzielanych dojazdów i dróg wewnętrznych:
 - a) prowadzących do minimum pięciu działek budowlanych: minimum 8 m,
 - b) prowadzących do maksimum czterech działek budowlanych: minimum 6 m.
- 2) w terenie 1.1ML-U ustala się dla nowo wydzielanych dojazdów i dróg wewnętrznych 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:
 - a) do terenu 1.1ML-U – poprzez tereny: 1.11RN, 1.6RZM; dopuszcza się dostępność drogową do terenu 1.12WS-ZN,
 - b) do terenu 1.2ML-U – poprzez teren 1.13KR.
- 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 TERENÓW MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO „POD AMBONAMI” W GMINIE CHOCZEWO.

1. NUMERY TERENÓW: 1.3, 1.4

2. POWIERZCHNIE: 1.3 – 0,09 ha, 1.4 – 0,13ha.

3. PRZEZNACZENIE TERENÓW: MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

4. ISTNIEJĄCE PRZEZNACZENIE LUB SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA UZNANY ZA ZGODNY Z PLANEM: zgodnie z § 5 ust. 2.

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: 0,4;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 20%;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków – 9 m (maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, dopuszcza się piwnice);
 - b) dla 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 z dopuszczeniem naczółków o symetrycznych kątach nachylenia połaci 30-45 stopni,
 - c) formy zabudowy – wolnostojące.
- 8) ustala się kolorystykę dachów projektowanej zabudowy w odcieniach brązu, grafitu lub czerwieni;
- 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 900 m².

7. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:

- 1) szerokość frontu działki – dowolna;
- 2) powierzchnia działki – minimum 900 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:

- 1) w terenie 1.4MN historyczne siedlisko współtworzące klimat historycznej wsi, jak na rysunku planu, dla którego ustala się:
 - a) zachowanie i ochronę istniejącej zabudowy w zakresie lokalizacji na działce, historycznego rzutu budynków, historycznej bryły budynków i geometrii dachów,
 - b) zachowanie granicznych obsadzeni zieleni wokół siedliska,
 - c) zachowanie niezabudowanego czworobocznego dziedzica gospodarczego.
- 2) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki w budynkach.

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 ustala się.

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:
 - a) do terenu 1.3MN – poprzez teren 1.9RZM,
 - b) do terenu 1.4MN – poprzez teren 1.13KR.
- 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 „POD AMBONAMI” W GMINIE CHOCZEWO.

1. NUMER TERENU: 1.5

2. POWIERZCHNIA: 0,026ha.

3. PRZEZNACZENIE TERENU: MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

4. ISTNIEJĄCE PRZEZNACZENIE LUB SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA UZNANY ZA ZGODNY Z PLANEM: zgodnie z § 5 ust. 2.

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: 1,8;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 60%;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków – 12 m;
 - b) dla 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 z dopuszczeniem naczółków o symetrycznych kątach nachylenia połaci 30-45 stopni,
 - c) formy zabudowy – wolnostojące.
- 8) ustala się kolorystykę dachów projektowanej zabudowy w odcieniach brązu, grafitu lub czerwieni;
- 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – nie ustala się.

7. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:

- 1) szerokość frontu działki – dowolna;
- 2) powierzchnia działki – dowolna;
- 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: zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki w budynkach.

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 ustala się.

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 1.13KR;
- 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%.

§ 10. KARTA TERENÓW MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO „POD AMBONAMI” W GMINIE CHOCZEWO.

1. NUMERY TERENÓW: 1.6, 1.7, 1.8, 1.9, 1.10

2. POWIERZCHNIE: 1.6RZM – 2,77 ha, 1.7RZM – 0,43ha, 1.8RZM – 0,50 ha, 1.9RZM – 0,45ha, 1.10RZM – 4,13ha.

3. PRZEZNACZENIE TERENÓW: RZM – teren zabudowy zagrodowej.

4. ISTNIEJĄCE PRZEZNACZENIE LUB SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA UZNANY ZA ZGODNY Z PLANEM: zgodnie z § 5 ust. 2.

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: 0,32;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 16%;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków – 9 m (maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, dopuszcza się piwnice);
 - b) dla 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 z dopuszczeniem naczółków o symetrycznych kątach nachylenia połaci 30-45 stopni,
 - c) formy zabudowy – wolnostojące.
- 8) ustala się kolorystykę dachów projektowanej zabudowy w odcieniach brązu, grafitu lub czerwieni;
- 9) 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:

- 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:

- 1) w terenie 1.7RZM historyczne siedlisko współtworzące klimat historycznej wsi, jak na rysunku planu, dla którego ustala się:
 - a) zachowanie i ochronę istniejącej zabudowy w zakresie lokalizacji na działce, historycznego rzutu budynków, historycznej bryły budynków i geometrii dachów,
 - b) zachowanie granicznych obsadzeni zieleni wokół siedliska,
 - c) zachowanie niezabudowanego czworobocznego dziedzińca gospodarczego.
- 2) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki w budynkach.

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 ustala się.

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

- 1) w terenie 1.6RZM ustala się szerokość nowo wydzielanych dojazdów i dróg wewnętrznych:
 - a) prowadzących do minimum pięciu działek budowlanych: minimum 8 m,
 - b) prowadzących do maksimum czterech działek budowlanych: minimum 6 m.
- 2) w terenie 1.6RZM ustala się dla nowo wydzielanych dojazdów i dróg wewnętrznych 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:
 - a) do terenu 1.6RZM – poprzez teren 1.13KR; dopuszcza się dostępność drogową do terenów: 1.1ML-U, 1.11RN, 1.12WS-ZN,
 - b) do terenu 1.7RZM – poprzez teren 1.13KR,
 - c) do terenu 1.8RZM – poprzez teren 1.13KR,
 - d) do terenu 1.9RZM – poprzez teren 1.13KR; dopuszcza się dostępność drogową do terenu 1.3MN,
 - e) do terenu 1.10RZM – 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:

- 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%.

§ 11. KARTA TERENU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO „POD AMBONAMI” W GMINIE CHOCZEWO.

1. **NUMER TERENU:** 1.11
2. **POWIERZCHNIA:** 3,64 ha.
3. **PRZEZNACZENIE TERENU:** RN – teren rolniczy 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 – 90%;
 - 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – nie dotyczy;
 - 4) maksymalna wysokość zabudowy – nie dotyczy;
 - 5) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania – wyklucza się;

- 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 ustala się.

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

- 1) ustala się szerokość nowo wydzielanych dojazdów i dróg wewnętrznych:
 - a) prowadzących do minimum pięciu działek budowlanych: minimum 8 m,
 - b) prowadzących do maksimum czterech działek budowlanych: minimum 6 m.
- 2) ustala się dla nowo wydzielanych dojazdów i dróg wewnętrznych 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 – poprzez tereny: 1.13KR, 1.6RZM; dopuszcza się dostępność drogową do terenów: 1.1ML-U, 1.12WS-ZN;
- 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: zakaz tymczasowego zagospodarowania.

15. STAWKA PROCENTOWA, NA PODSTAWIE KTÓREJ USTALA SIĘ OPLATĘ Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI: 30%.

§ 12. KARTA TERENU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO „POD AMBONAMI” W GMINIE CHOCZEWO.

1. NUMER TERENU: 1.12

2. POWIERZCHNIA: 0,35 ha.

3. PRZEZNACZENIE TERENU: WS-ZN – teren wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni naturalnej, 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 – nie dotyczy;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 90%;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – nie dotyczy;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy – nie dotyczy;
- 5) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania – wyklucza się;
- 6) linie zabudowy – nie dotyczy;
- 7) gabaryty obiektów – nie dotyczy;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – nie ustala się.

7. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:

- 1) szerokość frontu działki – dowolna;
- 2) powierzchnia działki – dowolna;
- 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: zachowanie istniejącego cieków wodnych; dopuszcza się kładki, przepusty.

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 ustala się.

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: 1.13KR, 1.6RZM, 1.11RN, 1.1ML-U oraz spoza granic planu;
- 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: zakaz tymczasowego zagospodarowania.

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

§ 13. KARTA TERENU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO „POD AMBONAMI” W GMINIE CHOCZEWO.

1. NUMER TERENU: 1.13

2. POWIERZCHNIA: 0,27 ha.

3. KLASA DROGI: KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

4. PARAMETRY, WSKAŹNIKI I WYPOSAŻENIE DROGI:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – jak na rysunku planu;
- 2) przekrój – jezdnia, chodnik lub bez wydzielonej jezdni i chodnika;
- 3) dostępność do terenów przyległych – bez ograniczeń;
- 4) wyposażenie – nie ustala się.

5. POWIĄZANIA Z UKŁADEM ZEWNĘTRZNYM: poprzez połączenie z układem drogowym poza granicami planu.

6. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ: nie dotyczy.

7. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO: stosuje się zasady ogólne.

8. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENU: zakaz tymczasowego zagospodarowania.

9. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:

- 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe – wyklucza się;
- 2) urządzenia techniczne – dopuszcza się;
- 3) zieleń – dopuszcza się.

10. STAWKA PROCENTOWA SŁUŻĄCA DO NALICZANIA OPŁATY Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI TERENU: 0%.

11. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW: nie ustala się.

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

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

§ 14. KARTA TERENU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO „POD AMBONAMI” W GMINIE CHOCZEWO.

1. NUMER TERENU: 2.1

2. POWIERZCHNIA: 2,15 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:
 - a) dla obszaru aktywnego biologicznie, jak na rysunku planu – 80%,
 - b) dla pozostałego obszaru – 70%.
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 10%;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla hoteli i pensjonatów – 12 m,
 - b) dla pozostałych budynków – 9 m (maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, dopuszcza się piwnice);
 - c) dla 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 z dopuszczeniem naczółków o symetrycznych kątach nachylenia połaci 30-45 stopni,
 - c) 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: zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki w budynkach.

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 ustala się.

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

- 1) ustala się szerokość nowo wydzielanych dojazdów i dróg wewnętrznych:
 - a) prowadzących do minimum pięciu działek budowlanych: minimum 8 m,
 - b) prowadzących do maksimum czterech działek budowlanych: minimum 6 m.
- 2) ustala się dla nowo wydzielanych dojazdów i dróg wewnętrznych 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 – poprzez teren 2.2RZM;
- 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%.

§ 15. KARTA TERENU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO „POD AMBONAMI” W GMINIE CHOCZEWO.

1. NUMER TERENU: 2.2

2. POWIERZCHNIE: 0,61 ha.

3. PRZEZNACZENIE TERENU: RZM – teren zabudowy zagrodowej.

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 – 50%;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 15%;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków – 9 m (maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, dopuszcza się piwnice);
 - b) dla 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 z dopuszczeniem naczółków o symetrycznych kątach nachylenia połaci 30-45 stopni,
 - c) formy zabudowy – wolnostojące.
- 8) ustala się kolorystykę dachów projektowanej zabudowy w odcieniach brązu, grafitu lub czerwieni;
- 9) 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:

- 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: zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki w budynkach.

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

11. GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW: obszar w odległości maksymalnie 50 m od cmentarza (w terenie 2.3C), jak na rysunku planu – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) ustala się szerokość nowo wydzielanych dojazdów i dróg wewnętrznych:
 - a) prowadzących do minimum pięciu działek budowlanych: minimum 8 m,
 - b) prowadzących do maksimum czterech działek budowlanych: minimum 6 m.

- 2) ustala się dla nowo wydzielanych dojazdów i dróg wewnętrznych 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; dopuszcza się dostępność drogową do terenów: 2.1ML-U;
- 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 OPLATĘ Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI: 30%.

§ 16. KARTA TERENU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO „POD AMBONAMI” W GMINIE CHOCZEWO.

1. NUMER TERENU: 2.3

2. POWIERZCHNIA: 0,40 ha.

3. PRZEZNACZENIE TERENU: C – teren cmentarza.

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, 9.

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 – 50%;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – nie dotyczy;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy – nie dotyczy;
- 5) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania – wyklucza się;
- 6) linie zabudowy – nie dotyczy;
- 7) gabaryty obiektów – nie dotyczy;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – nie ustala się.

7. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:

- 1) szerokość frontu działki – dowolna;
- 2) powierzchnia działki – dowolna;

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: wprowadzenie zadrzewień w formie grup gatunków drzew i krzewów zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi.

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

- 1) cmentarz ewangelicki ujęty w Wojewódzkiej i Gminnej Ewidencji Zabytków, jak na rysunku planu, dla którego ustala się:
 - a) ochronie podlegają: historyczny układ przestrzenny, w tym historyczny układ kwater oraz historyczny przebieg dróg i ścieżek, historyczne ukształtowanie terenu, historyczne zainwestowanie terenu, zachowane historyczne nagrobki i inne elementy małej architektury oraz historyczna zieleń wysoka,
 - b) zakaz niwelacji terenu,
 - c) kształtowanie zieleni w nawiązaniu do historycznego założenia cmentarnego,
 - d) prowadzenie działań uczyniających historyczne założenie cmentarza.

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 ustala się.

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: 2.6KDL, 2.7KR;
- 2) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej;
- 3) odprowadzenie ścieków – nie dotyczy;
- 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 – 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: zakaz tymczasowego zagospodarowania.

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

§ 17. KARTA TERENU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO „POD AMBONAMI” W GMINIE CHOCZEWO.

1. NUMER TERENU: 2.4

2. POWIERZCHNIA: 1,68 ha.

3. PRZEZNACZENIE TERENU: RN – teren rolniczy 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 – 90%;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – nie dotyczy;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy – nie dotyczy;
- 5) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania – wyklucza się;
- 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: obszar w odległości maksymalnie 50 m od cmentarza (w terenie 2.3C), jak na rysunku planu – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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 2.6KDL; dopuszcza się dostępność drogową do terenu 2.5WS;
- 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: zakaz tymczasowego zagospodarowania.

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

§ 18. KARTA TERENU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO „POD AMBONAMI” W GMINIE CHOCZEWO.

1. NUMER TERENU: 2.5

2. POWIERZCHNIA: 0,11 ha.

3. PRZEZNACZENIE TERENU: WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych.

4. ISTNIEJĄCE PRZEZNACZENIE LUB SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA UZNANY ZA ZGODNY Z PLANEM: nie ustala się.

5. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO: stosuje się zasady zawarte w 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 – 90%;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – nie dotyczy;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy – nie dotyczy;
- 5) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania – wyklucza się;
- 6) linie zabudowy – nie dotyczy;
- 7) gabaryty obiektów – nie dotyczy;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – nie ustala się.

7. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:

- 1) szerokość frontu działki – dowolna;
- 2) powierzchnia działki – dowolna;
- 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: zachowanie istniejącego cieków wodnych; dopuszcza się kładki, przepusty.

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 ustala się.

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: 2.6KDL, 2.4RN oraz spoza granic planu;

- 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: zakaz tymczasowego zagospodarowania.

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

§ 19. KARTA TERENU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO „POD AMBONAMI” W GMINIE CHOCZEWO.

1. NUMER TERENU: 2.6

2. POWIERZCHNIA: 0,34 ha.

3. KLASA DROGI: KDL – teren komunikacji drogowej publicznej – teren drogi lokalnej.

4. PARAMETRY, WSKAŹNIKI I WYPOSAŻENIE DROGI:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – jak na rysunku planu;
- 2) przekrój – jezdnia, chodnik lub chodniki;
- 3) dostępność do terenów przyległych – bez ograniczeń;
- 4) wyposażenie – nie ustala się.

5. POWIĄZANIA Z UKŁADEM ZEWNĘTRZNYM: poprzez połączenie z układem drogowym poza granicami planu.

6. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ: nie dotyczy.

7. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO: stosuje się zasady ogólne.

8. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENU: zakaz tymczasowego zagospodarowania.

9. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:

- 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe – wyklucza się;
- 2) urządzenia techniczne – dopuszcza się;
- 3) zieleń – dopuszcza się.

10. STAWKA PROCENTOWA SŁUŻĄCA DO NALICZANIA OPŁATY Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI TERENU: 0%.

11. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW: obszar w odległości maksymalnie 50 m od cmentarza (w terenie 2.3C), jak na rysunku planu – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

§ 20. KARTA TERENU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO „POD AMBONAMI” W GMINIE CHOCZEWO.

1. NUMER TERENU: 2.7

2. POWIERZCHNIA: 0,27 ha.

3. KLASA DROGI: KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

4. PARAMETRY, WSKAŹNIKI I WYPOSAŻENIE DROGI:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – jak na rysunku planu;
- 2) przekrój – bez wydzielonej jezdni i chodnika;
- 3) dostępność do terenów przyległych – bez ograniczeń;
- 4) wyposażenie – nie ustala się.

5. POWIĄZANIA Z UKŁADEM ZEWNĘTRZNYM: poprzez połączenie z terenem 2.6KDL.

6. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ: nie dotyczy.

7. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO: stosuje się zasady ogólne.

8. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENU: zakaz tymczasowego zagospodarowania.

9. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:

- 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe – wyklucza się;
- 2) urządzenia techniczne – dopuszcza się;
- 3) zieleń – dopuszcza się.

10. STAWKA PROCENTOWA SŁUŻĄCA DO NALICZANIA OPŁATY Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI TERENU: 0%.

11. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW: obszar w odległości maksymalnie 50 m od cmentarza (w terenie 2.3C), jak na rysunku planu – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

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

- 1) część graficzna – rysunek planu w skali: 1:1000 (załączniki nr: 1A, 1B);
- 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).

§ 22. Zobowiązuje się Wójt Gminy Choczewo do:

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

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

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Gminy Choczewo

z dnia 25 czerwca 2025 r.

**RAPORT PODSUMOWUJĄCY PRZEBIEG KONSULTACJI SPOŁECZNYCH DO PROJEKTU
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO „POD AMBONAMI”
W GMINIE CHOCZEWO.**

Konsultacje społeczne dotyczące projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Pod ambonami” w gminie Choczewo odbyły się w dniach od 09.05.2025 r. do 06.06.2025 r. Na podstawie art. 8i ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 poz. 1130 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 „Pod ambonami” w gminie Choczewo podczas konsultacji społecznych nie zgłoszono żadnych uwag.

PROTOKÓŁ

w sprawie zbierania uwag w ramach konsultacji społecznych dotyczących projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Pod ambonami” w gminie Choczewo

Protokół sporządzono w dniu 10 czerwca 2025 roku w Urzędzie Gminy Choczewo

przez Krzysztof Kieretowski

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 2024 poz. 1130 z późn. zm.) w dniach od 09.05.2025 r. do 06.06.2025 r. odbyło się zbieranie uwag w ramach konsultacji społecznych dotyczących projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Pod ambonami” w gminie Choczewo.

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Pod ambonami” w gminie Choczewo podczas konsultacji społecznych nie zgłoszono żadnych uwag.

Protokół zawiera 1 stronę.

Choczewo, dnia 10 czerwca 2025 roku

INSPEKTOR
ds. budownictwa
i zagospodarowania przestrzennego

Krzysztof Kieretowski
(podpis osoby sporządzającej protokół)

WÓJT

Jarosław Bach

(podpis Wójta)

Spotkanie otwarte (protokół w załączeniu).

W dniu 28 maja 2025 r. w Urzędzie Gminy Choczewo odbyło się spotkanie otwarte w ramach konsultacji społecznych dotyczących projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Pod ambonami” w gminie Choczewo. Na spotkanie otwarte nikt poza pracownikiem UG Choczewo oraz projektantem planu nie przybył.

PROTOKÓŁ

ze spotkania otwartego w ramach konsultacji społecznych dotyczących projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Pod ambonami” w gminie Choczewo

Protokół sporządzono w dniu 28 maja 2025 roku, w Urzędzie Gminy Choczewo
przez KRYSZTOF KRZEPINSKI.

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 2024 poz. 1130 z późn. zm.) w dniu 28 maja 2025 roku odbyło się spotkanie otwarte w ramach konsultacji społecznych dotyczących projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Pod ambonami” w gminie Choczewo.

I. Głos w dyskusji zabrali:

Nikt nie przyniósł spotkania z
projektantem planu i sporządzającym
protokół.

Zagadnienia poruszone w dyskusji:

II. Uwagi zgłoszone w trakcie dyskusji:

Protokół zawiera 2 strony.

Choczewo, dnia 28 maja 2025 roku

INSPEKTOR
ds. budownictwa
i zagospodarowania przestrzennego
Wz. Krzysztof Krzepiowski
(podpis osoby sporządzającej protokół)

WÓJT
Jarosław Bach
(podpis Wójta)

Punkt konsultacyjny (protokół w załączeniu).

W dniach od 09.05.2025 r. do 06.06.2025 r. w ramach konsultacji społecznych dotyczących projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Pod ambonami” w gminie Choczewo w Urzędzie Gminy Choczewo funkcjonował punkt konsultacyjny. W czasie funkcjonowania punktu konsultacyjnego nie ujawnił się nikt zainteresowany ustaleniami przedmiotowego projektu planu miejscowego.

PROTOKÓŁ

w sprawie punktu konsultacyjnego w ramach konsultacji społecznych dotyczących projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Pod ambonami” w gminie Choczewo

Protokół sporządzono w dniu 10 czerwca 2025 roku w Urzędzie Gminy Choczewo przez Krzysztof Krzeptowski

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 2024 poz. 1130 z późn. zm.) w dniach od 09.05.2025 r. do 06.06.2025 r. funkcjonował w Urzędzie Gminy Choczewo punkt konsultacyjny w ramach konsultacji społecznych dotyczących projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Pod ambonami” w gminie Choczewo.

W czasie funkcjonowania punktu konsultacyjnego nie ujawnił się nikt zainteresowany ustaleniami przedmiotowego projektu planu miejscowego.

Protokół zawiera 1 stronę.

INSPEKTOR
Choczewo, dnia 10 czerwca 2025 roku
i zagospodarowania przestrzennego

inż. Krzysztof Krzeptowski

(podpis osoby sporządzającej protokół)

WÓJT

Jarosław Bach

(podpis Wójta)

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Gminy Choczewo

z dnia 25 czerwca 2025 r.

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

Na zasadach obowiązujących w gminie Choczewo.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Gminy Choczewo

z dnia 25 czerwca 2025 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 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

Projekt planu opracowany został w oparciu o uchwałę nr IX/55/2024 z dnia 19 września 2024 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Pod ambonami” w gminie Choczewo.

Projekt planu obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. 22,06 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 m. in. likwidacja wyznaczonej w planie obowiązującym granicy potencjalnego akustycznego oddziaływania elektrowni wiatrowych.

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”.

Ustala się dopuszczenie zabudowy rekreacji indywidualnej (letniskowej) oraz usługowej, mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej, a także terenów rolnych z wykluczeniem zabudowy.

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 09.05.2025 r. do 06.06.2025 r. w formie: zbierania uwag, spotkania otwartego, punkt konsultacyjnego.

W ramach konsultacji społecznych do projektu planu miejscowego nie zgłoszono żadnych uwag.

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.