

Projekt

z dnia 17 lipca 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY CHOCZEWO**

z dnia 24 lipca 2025 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie wsi Słajszewo
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 uchwalonego 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 w rejonie wsi Słajszewo w gminie Choczewo, zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni ~45,5 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, cieki wodne, ciągi komunikacyjne, miejsca postojowe, sieci i urządzenia sieciowe oraz obsługujące je obiekty budowlane infrastruktury technicznej:
 - a) chyba, że ustalenia w odpowiedniej karcie terenu stanowią inaczej,
 - b) o ile nie dotyczy to terenów leśnych, na których obowiązują przepisy odrębne.
- 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, cieki 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) tradycje budownictwa regionu – kształtowanie zabudowy inspirowane wcześniejszą formą historyczną tradycyjnych siedlisk (zagroda składająca się z budynku mieszkalnego na planie prostokąta o stosunku boków 1:1,5-1:2,4, przykrytego symetrycznym dachem dwuspadowym półpłaskim o nachyleniu połaci ok. 45 stopni lub symetrycznym dachem dwuspadowym półpłaskim o nachyleniu połaci ok. 22 stopnie na wysokiej ścianie kolankowej o wysokości 0,8-1,8 m, usytuowanego równoległe do drogi i 1-3 budynków gospodarczych o analogicznych proporcjach i bryle, usytuowanych za budynkiem mieszkalnym równoległe lub prostopadłe do drogi wokół niezabudowanego, czworobocznego podwórza gospodarczego);
- 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. **MN-ML-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług. W terenie MN-ML-U dopuszcza się:

- 1) zabudowę jednorodzinną;
- 2) zabudowę letniskową lub rekreacji indywidualnej;
- 3) usługi turystyki (w tym między innymi: pensjonaty, hotele, ośrodki wypoczynkowe, kempingi, pola namiotowe);
- 4) usługi sportu i rekreacji;
- 5) usługi gastronomii;
- 6) usługi zdrowia i pomocy społecznej;
- 7) usługi kultury i rozrywki;
- 8) usługi biurowe (w tym m. in. pracownie, kancelarie, gabinety);
- 9) usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 1000 m² każda;
- 10) mieszkania w zabudowie usługowej (dopuszcza się maksymalnie 2 mieszkania w budynku usługowym);
- 11) agroturystykę.

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) agroturystykę.

3. **RZM-U** – teren zabudowy zagrodowej lub usług. W terenie RZM-U dopuszcza się:

- 1) zabudowę zagrodową;
- 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 1000 m² każda;
- 9) agroturystykę.

4. **RN** – teren rolnictwa z zakazem zabudowy.

5. **L** – teren lasu.

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

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

8. **KDD** – teren komunikacji drogowej publicznej – teren drogi dojazdowej.

9. **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) zabudowa jednorodzinna, mieszkania w zabudowie usługowej, budynki mieszkalne w zabudowie zagrodowej: minimum 2 mp na mieszkanie;
- 2) budynki letniskowe lub rekreacji indywidualnej: minimum 1 mp na budynek letniskowy lub rekreacji indywidualnej;
- 3) usługi handlu w obiektach o powierzchni sprzedaży do 50 m²: minimum 1 mp,
- 4) 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) 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 siećową infrastrukturę techniczną, 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. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:

1. Strefa ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Słąszewo, jak na rysunku planu, dla której ustala się:

- a) zachowanie i ochronę układu komunikacyjnego i historycznego planu wsi,
- b) zachowanie i ochronę istniejącej struktury zabudowy historycznej,
- c) stosowanie (o ile pozwala na to istniejące zagospodarowanie) form architektonicznych kontynuujących tradycje budownictwa regionu,
- d) zakaz lokalizacji zabudowy o nadmiernych gabarytach i zabudowy obniżającej estetykę historycznej przestrzeni wsi oraz elementów dysharmonijnych.

2. Strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, jak na rysunku planu, dla której ustala się – roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia, wymagają czynności ustalonych, w przepisach ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 7. 1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 35 terenów oznaczonych kolejnymi numerami: od 1.1 do 1.9, od 2.1 do 2.8, od 3.1 do 3.2, od 4.1 do 4.4, od 5.1 do 5.2, od 6.1 do 6.2, 7.1, od 8.1 do 8.6 oraz 9.1 .

2. Ustalenia szczegółowe planu ustalono w poszczególnych kartach terenów.

§ 8. KARTA TERENÓW MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W REJONIE WSI SŁAJSZEWO W GMINIE CHOCZEWO.

1. NUMERY TERENÓW: 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 1.6, 1.7, 1.8, 1.9

2. POWIERZCHNIE: 1.1 – 2,35 ha, 1.2 – 0,26 ha, 1.3 – 0,24 ha, 1.4 – 0,37 ha, 1.5 – 0,40 ha, 1.6 – 1,43 ha, 1.7 – 0,28 ha, 1.8 – 0,34 ha, 1.9 – 1,46 ha.

3. PRZEZNACZENIE TERENÓW: MN-ML-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług, bez ustalania proporcji pomiędzy funkcjami.

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, 9.

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

- 1) maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – minimalna: 0, maksymalna: 0,5;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) na obszarze korytarza ekologicznego, o którym mowa w ust. 8 pkt 3) – 80%,
 - b) na pozostałym obszarze – 60%.
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy:
 - a) dla terenów: 1.1MN-ML-U, 1.2MN-ML-U, 1.3MN-ML-U, 1.4MN-ML-U – 25%,
 - b) dla pozostałych terenów:
 - dla zabudowy jednorodzinnej – 20%,
 - dla pozostałej zabudowy – 10%.
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków usługowych – 11 m,
 - b) dla pozostałych budynków – 9 m,
 - 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 – w tym od granicy lasu w terenach: 4.2L, 4.3L – zgodnie z przepisami.
- 7) gabaryty obiektów:
 - a) stosuje się zasady ustalone w pkt 4),
 - b) geometria dachów – dach dwuspadowy lub wielospadowy o symetrycznych kątach nachylenia połaci głównej bryły budynku 30-45 stopni; dopuszcza się dach dwuspadowy, z dopuszczeniem naczółków, o symetrycznych kątach nachylenia połaci głównej bryły budynku 18-25 stopni pod warunkiem zastosowania ścianki kolankowej o wysokości: minimalnej – 0,8 m, maksymalnej – 1,8 m,
 - c) poziom posadzki parteru nad terenem przy głównym wejściu do budynku – maksymalnie – 0,6 m,
 - d) formy zabudowy – wolnostojące.
- 8) ustala się kolorystykę dachów projektowanej zabudowy w odcieniach brązu, grafitu lub czerwieni;
- 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:

- a) dla terenu 1.1MN-ML-U – 800 m²,
- b) dla terenu 1.2MN-ML-U – 600 m²,
- c) dla pozostałych terenów – 1000 m².

7. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:

- 1) szerokość frontu działki – dowolna;
- 2) powierzchnia działki:
 - a) dla terenu 1.1MN-ML-U – minimum 800 m²,
 - b) dla terenu 1.2MN-ML-U – minimum 600 m²,
 - c) dla pozostałych terenów – 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) w terenie 1.9MN-ML-U korytarz ekologiczny, jak na rysunku planu, dla którego ustala się realizację przejść ekologicznych umożliwiających migrację drobnej zwierzyny.

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

- 1) w terenach: 1.6MN-ML-U, 1.7MN-ML-U strefa ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Słajszewo, jak na rysunku planu, dla której ustala się zasady ustalone w § 6 ust. 1;
- 2) w terenach: 1.6MN-ML-U, 1.7MN-ML-U strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, jak na rysunku planu, dla której ustala się zasady ustalone w § 6 ust. 2;
- 3) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki w zabudowie.

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:
 - a) do terenu 1.1MN-ML-U – poprzez tereny: 7.1KDD, 8.1KR oraz spoza granic planu,
 - b) do terenu 1.2MN-ML-U – poprzez teren 8.1KR,
 - c) do terenu 1.3MN-ML-U – poprzez teren 8.1KR oraz spoza granic planu,
 - d) do terenu 1.4MN-ML-U – poprzez tereny: 7.1KDD, 8.1KR,
 - e) do terenu 1.5MN-ML-U – poprzez tereny: 7.1KDD, 8.2KR, 8.3KR; dopuszcza się dostępność drogową do terenu 2.2ML-U,

- f) do terenu 1.6MN-ML-U – poprzez tereny: 6.1KDL (z wykorzystaniem istniejących zjazdów), 8.4KR, 9.1RZM-U; dopuszcza się dostępność drogową do terenu 9.1RZM-U,
 - g) do terenu 1.7MN-ML-U – poprzez teren 6.1KDL (z wykorzystaniem istniejących zjazdów),
 - h) do terenu 1.8MN-ML-U – poprzez teren 7.1KDD dopuszcza się dostępność drogową do terenu 2.4ML-U,
 - i) do terenu 1.9MN-ML-U – poprzez teren 6.2KDL.
- 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 TERENÓW MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W REJONIE WSI SŁAJSZEWÓ W GMINIE CHOCZEWO.

1. NUMERY TERENÓW: 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6, 2.7, 2.8

2. POWIERZCHNIE: 2.1 – 0,51 ha, 2.2 – 4,35 ha, 2.3 – 1,20 ha, 2.4 – 0,82 ha, 2.5 – 2,68 ha, 2.6 – 6,06 ha, 2.7 – 7,90 ha, 2.8 – 3,15 ha.

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: zgodnie z § 5 ust. 2.

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:
 - a) minimalna: 0,
 - b) maksymalna:
 - dla terenu: 2.1ML-U – 0,5,
 - dla pozostałych terenów – 0,2.
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) na obszarze korytarza ekologicznego, o którym mowa w ust. 8 pkt 4) – 80%,

- b) dla terenu 2.1ML-U – 65%,
- c) dla pozostałych terenów – 70%.
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy:
 - a) dla terenu 2.1ML-U – 25%,
 - b) dla pozostałych terenów – 10%.
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków usługowych – 11 m,
 - b) dla pozostałych budynków – 9 m,
 - 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 – w tym od granicy lasu w terenach: 4.1L, 4.2L, 4.3L, 4.4L – zgodnie z przepisami.
- 7) gabaryty obiektów:
 - a) stosuje się zasady ustalone w pkt 4),
 - b) geometria dachów – dach dwuspadowy lub wielospadowy o symetrycznych kątach nachylenia połaci głównej bryły budynku 30-45 stopni; dopuszcza się dach dwuspadowy, z dopuszczeniem naczółków, o symetrycznych kątach nachylenia połaci głównej bryły budynku 18-25 stopni pod warunkiem zastosowania ścianki kolankowej o wysokości: minimalnej – 0,8 m, maksymalnej – 1,8 m,
 - c) poziom posadzki parteru nad terenem przy głównym wejściu do budynku – maksymalnie – 0,6 m,
 - d) formy zabudowy – wolnostojące.
- 8) ustala się kolorystykę dachów projektowanej zabudowy w odcieniach brązu, grafitu lub czerwieni;
- 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:
 - a) dla terenu 2.1ML-U – 600 m²,
 - b) dla pozostałych terenów – 1000 m².
- 10) na obszarze korytarza ekologicznego, o którym mowa w ust. 8 pkt 4), ilość budynków letniskowych lub rekreacji indywidualnej na działce – maksymalnie 1.

7. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:

- 1) szerokość frontu działki – dowolna;
- 2) powierzchnia działki:
 - a) dla terenu 2.1ML-U – minimum 600 m²,
 - b) dla pozostałych terenów – 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) w terenach: 2.7ML-U, 2.8ML-U zieleń do zachowania i wprowadzenia, jak na rysunku planu; zakaz lokalizacji dojazdów i dróg wewnętrznych wzdłuż rzeki Chelst (w terenach: 5.1WS, 5.2WS oraz poza granicami planu).
- 4) w terenach: 2.7ML-U, 2.8ML-U korytarz ekologiczny, jak na rysunku planu, dla którego ustala się realizację przejść ekologicznych umożliwiających migrację drobnej zwierzyny.

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

- 1) w terenach: 2.2ML-U, 2.6ML-U, 2.7ML-U strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, jak na rysunku planu, dla których ustala się zasady ustalone w § 6 ust. 2;
- 2) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki w zabudowie.

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:
 - a) do terenu 2.1ML-U – poprzez teren 8.1KR; dopuszcza się dostępność drogową do terenów: 4.1L, 4.2L, 4.3L,
 - b) do terenu 2.2ML-U – poprzez tereny: 8.2KR, 8.3KR oraz spoza granic planu; dopuszcza się dostępność drogową poprzez teren 1.5MN-ML-U,
 - c) do terenu 2.3ML-U – poprzez teren 8.2KR oraz spoza granic planu,
 - d) do terenu 2.4ML-U – poprzez teren 1.8MN-ML-U,
 - e) do terenu 2.5ML-U – poprzez teren 8.4KR oraz spoza granic planu,
 - f) do terenu 2.6ML-U – spoza granic planu,
 - g) do terenu 2.7ML-U – poprzez tereny: 8.5KR, 8.6KR oraz spoza granic planu; dopuszcza się dostępność drogową do terenów: 3.1RN, 3.2RN,
 - h) do terenu 2.8ML-U – poprzez teren 6.2KDL oraz 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%.

§ 10. KARTA TERENÓW MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W REJONIE WSI SŁAJSZEWO W GMINIE CHOCZEWO.

1. NUMERY TERENÓW: 3.1, 3.2

2. POWIERZCHNIE: 3.1 – 0,22 ha, 3.2 – 0,01 ha.

3. PRZEZNACZENIE TERENÓW: 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.

7. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI: nie dotyczy.

8. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU ORAZ ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU: w terenie 3.1RN korytarz ekologiczny, jak na rysunku planu, dla którego ustala się realizację przejść ekologicznych umożliwiających migrację drobnej zwierzyny.

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 2.7ML-U;
- 2) zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy;
- 3) odprowadzenie ścieków – nie dotyczy;
- 4) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych – nie dotyczy;

- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną – nie dotyczy;
- 6) zaopatrzenie w gaz – nie dotyczy;
- 7) zaopatrzenie w ciepło – nie dotyczy;
- 8) gospodarka odpadami – nie dotyczy;
- 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%.

§ 11. KARTA TERENÓW MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W REJONIE WSI SŁAJSZEWO W GMINIE CHOCZEWO.

1. NUMERY TERENÓW: 4.1, 4.2, 4.3, 4.4

2. POWIERZCHNIE: 4.1 – 0,01 ha, 4.2 – 0,35 ha, 4.3 – 0,38 ha, 4.4 – 0,12 ha.

3. PRZEZNACZENIE TERENÓW: L – teren lasu.

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.

7. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI: nie dotyczy.

8. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU ORAZ ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU: Tereny: 4.3L, 4.2L położone w Nadmorskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, jak na rysunku planu – zagospodarowanie zgodnie z przepisami.

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:
 - a) do terenu 4.1L – poprzez teren 2.1ML-U;
 - b) do terenu 4.2L – poprzez tereny: 2.1ML-U, 8.1KR,
 - c) do terenu 4.3L – poprzez teren 2.1ML-U oraz spoza granic planu,
 - d) do terenu 4.4L – poprzez teren 2.6.ML-U oraz spoza granic planu.
- 2) zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy;
- 3) odprowadzenie ścieków – nie dotyczy;
- 4) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych – nie dotyczy;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną – nie dotyczy;
- 6) zaopatrzenie w gaz – nie dotyczy;
- 7) zaopatrzenie w ciepło – nie dotyczy;
- 8) gospodarka odpadami – nie dotyczy;
- 9) urządzenia i sieci magistralne – dopuszcza się.

14. SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENU: zakaz tymczasowego zagospodarowania.

§ 12. KARTA TERENÓW MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W REJONIE WSI SŁAJSZEWO W GMINIE CHOCZEWO.

1. NUMERY TERENÓW: 5.1, 5.2

2. POWIERZCHNIE: 5.1 – 0,25 ha, 5.2 – 0,17 ha.

3. PRZEZNACZENIE TERENÓW: 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 – 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.

7. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI: nie dotyczy.

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

- 1) korytarz ekologiczny, jak na rysunku planu, dla którego ustala się realizację przejść ekologicznych umożliwiających migrację drobnej zwierzyny;
- 2) zachowanie istniejącego cieków wodnych (rzeka Chelst); dopuszcza się kładki i 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 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 6.2KDL oraz spoza granic planu;
- 2) zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy;
- 3) odprowadzenie ścieków – nie dotyczy;
- 4) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych – nie dotyczy;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną – nie dotyczy;
- 6) zaopatrzenie w gaz – nie dotyczy;
- 7) zaopatrzenie w ciepło – nie dotyczy;
- 8) gospodarka odpadami – nie dotyczy;
- 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 TERENÓW MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W REJONIE WSI SŁAJSZEWO W GMINIE CHOCZEWO.

1. NUMERY TERENÓW: 6.1, 6.2

2. POWIERZCHNIE: 6.1 – 1,80 ha, 6.2 – 0,80 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; dopuszcza się ścieżki rowerowe;
- 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:

- 1) strefa ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Słajszewo, jak na rysunku planu, dla której ustala się zasady ustalone w § 6 ust. 1;
- 2) strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, jak na rysunku planu, dla której ustala się zasady ustalone w § 6 ust. 2;

- 3) w terenie 6.2KDL ustala się zachowanie i ochronę historycznej nawierzchni; zakaz przesłaniania kamiennych bruków nową nawierzchnią; przy ewentualnym remoncie drogi należy stosować materiał analogiczny do historycznego;
- 4) ustala się zachowanie i ochronę historycznej zieleni (drzew) o walorach krajobrazowych; dopuszcza się zabiegi pielęgnacyjne, wycinka możliwa jedynie ze względu na zły stan fitosanitarny lub kolizje z planowanym zainwestowaniem; w przypadku wycinki obowiązuje zasada kompensacji przyrodniczej z zastosowaniem szlachetnych gatunków liściastych i uwzględnieniem warunków siedliskowych.

7. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO: w terenie 6.2KDL korytarz ekologiczny, jak na rysunku planu.

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) zielen – 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 W REJONIE WSI SŁAJSZEWO W GMINIE CHOCZEWO.

1. NUMERY TERENU: 7.1

2. POWIERZCHNIA: 0,52 ha.

3. KLASA DROGI: KDD – teren komunikacji drogowej publicznej – teren drogi dojazdowej.

4. PARAMETRY, WSKAŹNIKI I WYPOSAŻENIE DROGI:

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

5. POWIĄZANIA Z UKŁADEM ZEWNĘTRZNYM: poprzez połączenie z układem drogowym w terenie 6.1KDL oraz poza granicami planu.

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

- 1) strefa ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Słajszewo, jak na rysunku planu, dla której ustala się zasady ustalone w § 6 ust. 1;
- 2) strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, jak na rysunku planu, dla której ustala się zasady ustalone w § 6 ust. 2;
- 3) ustala się zachowanie i ochronę historycznej zieleni (drzew) o walorach krajobrazowych; dopuszcza się zabiegi pielęgnacyjne, wycinka możliwa jedynie ze względu na zły stan fitosanitarny lub kolizje z planowanym zainwestowaniem; w przypadku wycinki obowiązuje zasada kompensacji przyrodniczej z zastosowaniem szlachetnych gatunków liściastych i uwzględnieniem warunków siedliskowych.

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: 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%.

§ 15. KARTA TERENÓW MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W REJONIE WSI SŁAJSZEWO W GMINIE CHOCZEWO.

1. NUMERY TERENÓW: 8.1, 8.2, 8.3, 8.4, 8.5, 8.6

2. POWIERZCHNIE: 8.1 – 0,22 ha, 8.2 – 0,48 ha, 8.3 – 0,47 ha, 8.4 – 0,34 ha, 8.5 – 0,46 ha, 8.6 – 0,04 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 chodniki, lub bez wydzielonej jezdni i chodnika; dopuszcza się ścieżki rowerowe;
- 3) dostępność do terenów przyległych – bez ograniczeń;
- 4) wyposażenie – nie ustala się.

5. POWIĄZANIA Z UKŁADEM ZEWNĘTRZNYM: poprzez połączenie z układem drogowym w terenach: 6.1KDŁ, 6.2KDŁ oraz poza granicami planu.

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

- 1) w terenach: 8.2KR, 8.3KR strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, jak na rysunku planu, dla której ustala się zasady ustalone w § 6 ust. 2;
- 2) w terenie 8.4KR strefa ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Słajszewo, jak na rysunku planu, dla której ustala się zasady ustalone w § 6 ust. 1;
- 3) w terenie 8.4KR strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, jak na rysunku planu, dla której ustala się zasady ustalone w § 6 ust. 2.

7. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO: w terenie 8.5KR korytarz ekologiczny, jak na rysunku planu.

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: 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%.

§ 16. KARTA TERENU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W REJONIE WSI SŁAJSZEWO W GMINIE CHOCZEWO.

1. NUMER TERENU: 9.1

2. POWIERZCHNIA: 1,44 ha.

3. PRZEZNACZENIE TERENU: RZM-U – teren zabudowy zagrodowej lub usług, bez ustalania proporcji pomiędzy funkcjami.

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 – 60%;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy:
 - a) dla zabudowy zagrodowej – 20%,
 - b) dla pozostałej zabudowy – 10%.
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych – 9 m,
 - b) dla pozostałych budynków – 11 m,
 - 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 w pkt 4),
 - b) geometria dachów – dach dwuspadowy lub wielospadowy o symetrycznych kątach nachylenia połaci głównej bryły budynku 30-45 stopni; dopuszcza się dach dwuspadowy, z dopuszczeniem naczółków, o symetrycznych kątach nachylenia połaci głównej bryły budynku 18-25 stopni pod warunkiem zastosowania ścianki kolankowej o wysokości: minimalnej – 0,8 m, maksymalnej – 1,8 m,
 - c) poziom posadzki parteru nad terenem przy głównym wejściu do budynku – maksymalnie – 0,6 m,

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: zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki w zabudowie.

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: wyklucza się lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

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

1) dostępność drogowa – poprzez tereny: 8.4KR, 1.6MN-ML-U dopuszcza się dostępność drogową do terenu 1.6MN-ML-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:

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%.

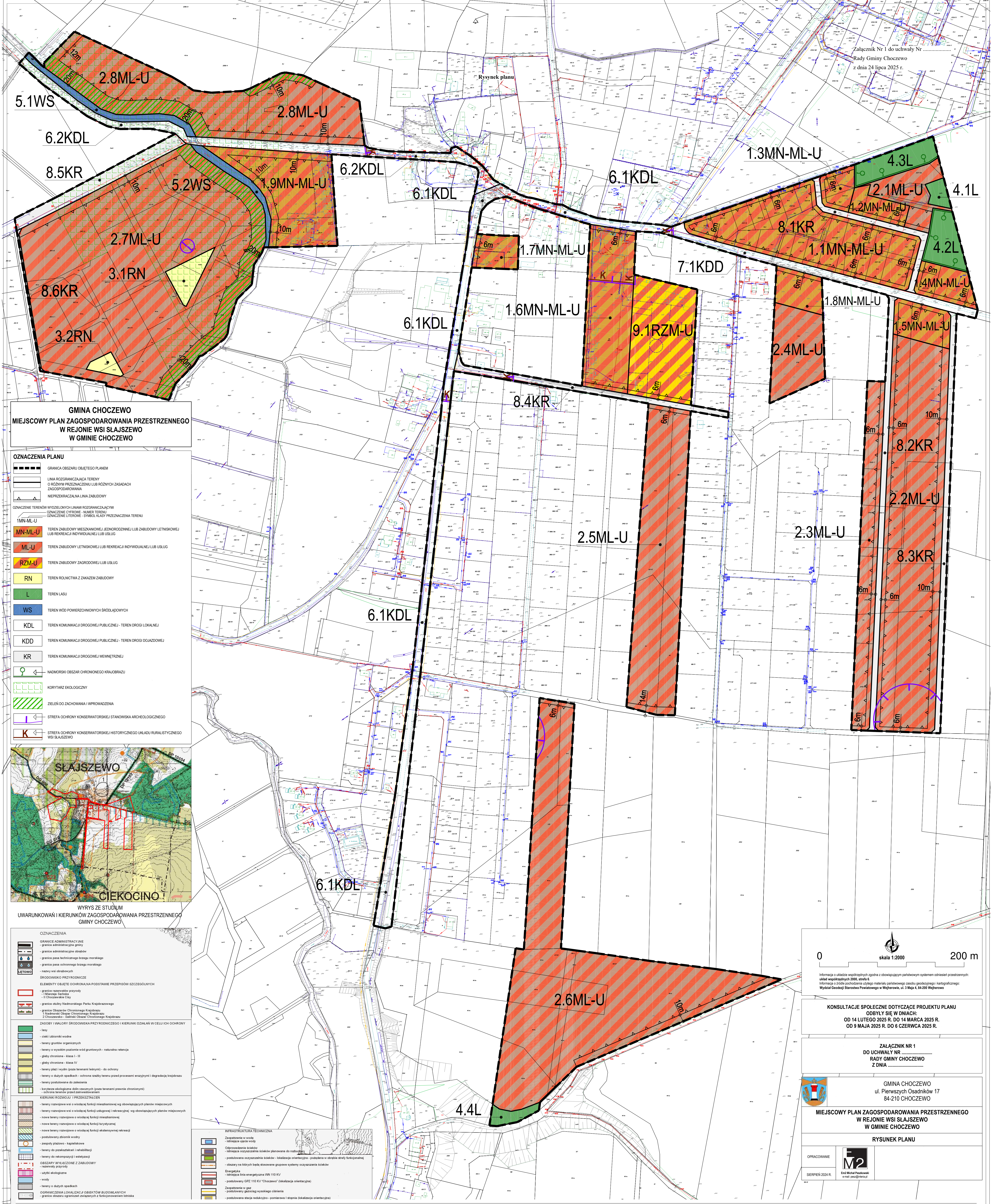
§ 17. Załącznikami do niniejszej uchwały, stanowiącymi jej integralne części są:

- 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).

§ 18. Zobowiązuje się Wójta Gminy Choczewo do:

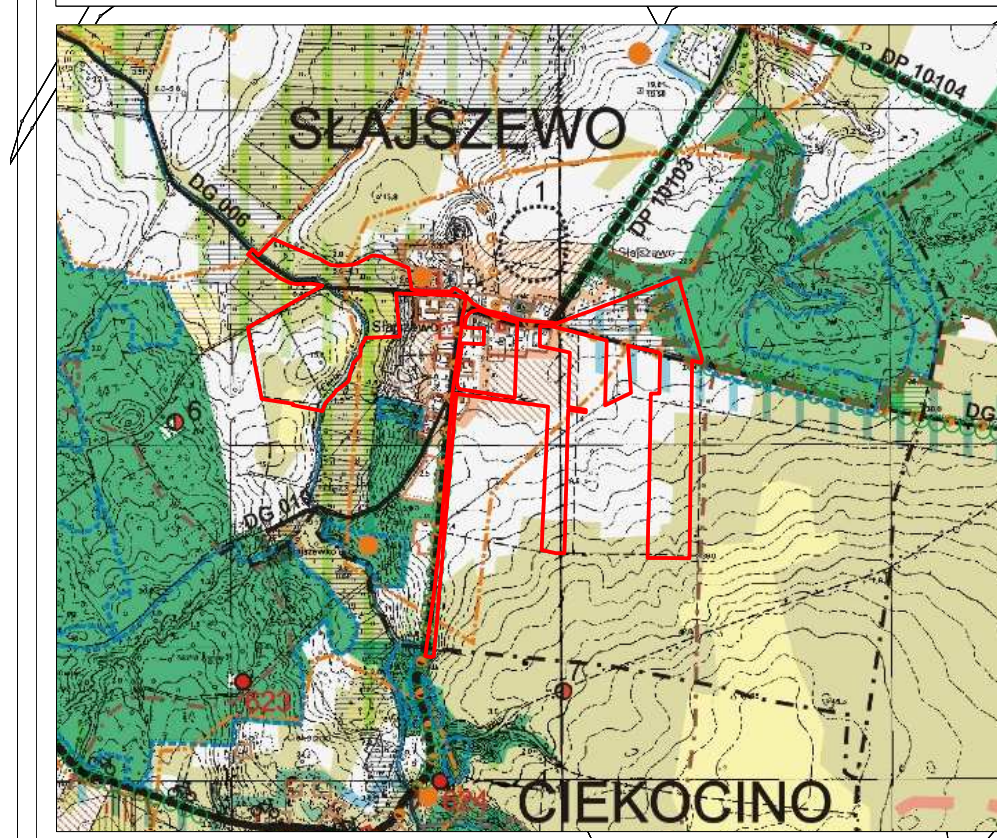
- 1) przedstawienia Wojewodzie Pomorskiemu niniejszej uchwały wraz z dokumentacją planistyczną w celu oceny zgodności z prawem;
- 2) publikacji niniejszej uchwały na stronie internetowej gminy Choczewo.

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



GMINA CHOCEZWO
MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
W REJONIE WSI ŚLAJSZEWO
W GMINIE CHOCEZWO

- OZNACZENIA PLANU**
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
 - LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
 - NIEPRZĘKAZALNA LINIA ZABUDOWY
 - OZNACZENIE TERENÓW WYDZIELONYCH LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI
 - OZNACZENIE CYFROWE - NUMER TERENU
 - OZNACZENIE LITEROWE - SYMBOL KLASY PRZEZNACZENIA TERENU
 - 1MN-ML-U
 - MN-ML-U - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB ZABUDOWY LETNISKOWEJ LUB REKREACJI INDYWIDUALNEJ LUB USŁUG
 - ML-U - TEREN ZABUDOWY LETNISKOWEJ LUB REKREACJI INDYWIDUALNEJ LUB USŁUG
 - RZM-U - TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ LUB USŁUG
 - RN - TEREN ROLNICTWA Z ZAKAZEM ZABUDOWY
 - L - TEREN LASU
 - WS - TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
 - KDL - TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ PUBLICZNEJ - TEREN DROGI LOKALNEJ
 - KDD - TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ PUBLICZNEJ - TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
 - KR - TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
 - NADMORSKI OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
 - KORYTARZ EKOLOGICZNY
 - ZIELEN DO ZACHOWANIA I WPROWADZENIA
 - STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO
 - STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ HISTORYCZNEGO UKŁADU RURALISTYCZNEGO WSI ŚLAJSZEWO



WYRYS ZE STUDIUM
UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY CHOCEZWO

- OZNACZENIA**
- GRANICE ADMINISTRACYJNE
 - granicz administracyjne gminy
 - granicz administracyjne obszarów
 - granicz pasa technicznego brzozy morskiego
 - granicz pasa ochronnego brzozy morskiego
 - nazwy wsi obszarów
 - ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE
 - ELEMENTY OBYTU OCHRONA NA PODSTAWIE PRZEPISÓW SZCZEGÓŁOWYCH
 - granicz rezerwatu przyrody
 - Miejsza Słabka
 - Choczewo
 - granicz obszarów Nadmorskiego Parku Krajobrazowego
 - granicz Obszarów Chronionego Krajobrazu
 - 1 Nadmorski Obszar Chronionego Krajobrazu
 - 2 Choczewo - Ślajszewo Obszar Chronionego Krajobrazu
 - ZASOBY I WALORY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I KIERUNKI DZIAŁAŃ W CELU ICH OCHRONY
 - las
 - ciaki i zbiorniki wodne
 - tereny gruntów organicznych
 - tereny o wysokim poziomie wód gruntowych - naturalna relacja
 - głazy chronione - klasa I - III
 - głazy chronione - klasa IV
 - tereny plaż i wydm (poza terenami letniskowymi) - do ochrony
 - tereny o dużych spadkach - ochrona przed procesami erozyjnymi i degradacją krajobrazu
 - tereny poddawane do zabudowy
 - korytarze ekologiczne dla rosnących (poza terenami pasmami chronionymi)
 - ochrona terenów przed zabudowaniem
 - KIERUNKI ROZWOJU I PRZECIĘCIA
 - tereny rozprawne wsi o widocznej funkcji mieszkaniowej wg obowiązujących planów miejscowych
 - tereny rozprawne wsi o widocznej funkcji usługowej i rekreacyjnej wg obowiązujących planów miejscowych
 - nowe tereny rozprawne o widocznej funkcji mieszkaniowej
 - nowe tereny rozprawne o widocznej funkcji usługowej
 - nowe tereny rozprawne o widocznej funkcji rekreacyjnej
 - postulowany zbiornik wodny
 - zespół plażowo - kąpieliskowy
 - tereny do przekształcenia i rehabilitacji
 - tereny do rekompensacji i estetyzacji
 - OBZARY WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY
 - rozprawne przepływy
 - użytki ekologiczne
 - wody
 - tereny o dużych spadkach
 - GRANICZENIA LOKALIZACJI OBIEKTÓW BUDOWLANYCH
 - granicz obszaru ograniczeń związanych z funkcjonowaniem lotnictwa

0 200 m

skala 1:2000

Informacja o układzie współrzędnych zgodnie 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 14 LUTEGO 2025 R. DO 14 MARCA 2025 R.

OD 9 MAJA 2025 R. DO 6 CZERWCA 2025 R.

ZALĄCZNIK NR 1

DO UCHWAŁY NR

RADY GMINY CHOCEZWO

Z DNIA

GMINA CHOCEZWO

ul. Pienuszy Osadników 17

84-210 CHOCEZWO

MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

W REJONIE WSI ŚLAJSZEWO

W GMINIE CHOCEZWO

RYСУNEK PLANU

OPRACOWANIE

SIERPIEŃ 2024 R.

mgr inż. Michał Podkościelny

e-mail: podkoscielny.m@wp.pl

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Gminy Choczewo

z dnia 24 lipca 2025 r.

RAPORT PODSUMOWUJĄCY PRZEBIEG KONSULTACJI SPOŁECZNYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W REJONIE WSI SŁAJSZEWO W GMINIE CHOCZEWO.

Konsultacje społeczne dotyczące projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie wsi Słajszewo w gminie Choczewo odbyły się w dniach od 14.02.2025 r. do 14.03.2025 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 w rejonie wsi Słajszewo w gminie Choczewo podczas konsultacji społecznych wpłynęły 4 uwagi złożone przez osoby prywatne.

1) Uwaga nr 1 – data wpływu 24 lutego 2025 r. – przedmiot uwagi:

Składający uwagę wnosi o zwiększenie powierzchni terenu 1.5MN-ML-U na działkach nr: 244, 245/1 do powierzchni 1 ha oraz o możliwość budowy domu z dachem wielospadowym.

Po rozpatrzeniu przedmiotowa uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie:

Zakres terenu 1.5MN-ML-U został wyznaczony w nawiązaniu do głębokości działek położonych po przeciwnej stronie ul. Myśliwskiej w terenie 1.4MN-ML-U o analogicznym przeznaczeniu ustalonym w planie obowiązującym. Należy nadmienić, iż taka sama odległość od drogi została ustalona również w terenie 1.8MN-ML-U. Wnioskowany przez Składającego uwagę dach wielospadowy jest dopuszczony w terenie 1.5MN-ML-U, jak też na obszarze całego projektu planu.

2) Uwaga nr 2 – data wpływu 10 marca 2025 r. – przedmiot uwagi:

Składający uwagę wnoszą o:

- a) zwiększenie powierzchni zabudowy działek nr: 78, 79/4 (teren 1.6MN-ML-U) do powierzchni 30%,
- b) przeznaczenie działki nr 79/4 pod zabudowę zagrodową,
- c) zwiększenie powierzchni terenu 1.5MN-ML-U na działkach nr: 244, 245/1 do powierzchni 1 ha oraz o możliwość budowy domu z dachem wielospadowym,
- d) dołączenie do projektu planu działek nr: 253, 252, 251/1 oraz przeznaczenie ich pod funkcję mieszkaniową.

Po rozpatrzeniu przedmiotowa uwaga została uwzględniona w zakresie ppkt: b).

Po rozpatrzeniu przedmiotowa uwaga nie została uwzględniona w zakresie ppkt: a), c), d).

Uzasadnienie:

Ad. a) W przedmiotowym projekcie planu przyjęto zasadę, iż dla terenów oznaczonych symbolem MN-ML-U (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług) nie objętych planem obowiązującym maksymalny udział powierzchni zabudowy wynosi dla zabudowy jednorodzinnej 20% i dla pozostałej zabudowy 10%. W związku z powyższym wnioskowany przez Składających uwagę parametr nie wpisuje się w przedstawioną regulę.

Ad. b) Uwaga uwzględniona.

Ad. c) Zakres terenu 1.5MN-ML-U został wyznaczony w nawiązaniu do głębokości działek położonych po przeciwnej stronie ul. Myśliwskiej w terenie 1.4MN-ML-U o analogicznym przeznaczeniu ustalonym w planie obowiązującym. Należy nadmienić, iż taka sama odległość od drogi została ustalona również w terenie 1.8MN-ML-U. Wnioskowany przez Składających uwagę dach wielospadowy jest dopuszczony w terenie 1.5MN-ML-U, jak też na obszarze całego projektu planu.

Ad. d) Granice przedmiotowego projektu planu zostały już raz zmienione uchwałą nr LXXV/608/2024 z dnia 21 lutego 2024 r. w sprawie zmiany uchwały nr LXXI/584/2023 z dnia 29 listopada 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie wsi Słajszewo w gminie Choczewo. Kolejna zmiana granic skutkowałaby koniecznością podjęcia nowej uchwały intencyjnej, a tym samym cofnięciem znacznie zaawansowanego etapu procedury planistycznej do jej początku.

3) Uwaga nr 3 – data wpływu 11 marca 2025 r. – przedmiot uwagi:

Składająca uwagę wnosi o zwiększenie powierzchni zabudowy do 20% oraz zmianę funkcji z terenu zabudowy rekreacji indywidualnej (letniskowej) na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w terenie 2.7ML-U.

Po rozpatrzeniu przedmiotowa uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie:

W przedmiotowym projekcie planu przyjęto zasadę, iż dla terenów oznaczonych symbolem ML-U (teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług) nie objętych planem obowiązującym maksymalny udział powierzchni zabudowy wynosi 10%. W związku z powyższym wnioskowany przez Składającą uwagę parametr nie wpisuje się w przedstawioną regułę. Ustalone w projekcie planu przeznaczenie zostało ustalone ze względu na oddalenie terenu 2.7ML-U od centrum miejscowości i jej głównego układu komunikacyjnego.

4) Uwaga nr 4 – data wpływu 14 marca 2025 r. – przedmiot uwagi:

Składający uwagę wnoszą o:

- a) w terenie 2.9ML-U zwiększenie maksymalnej powierzchni zabudowy do 20%,
- b) w terenie 2.9ML-U zwiększenie maksymalnej intensywności zabudowy do 0,5,
- c) w terenie 2.9ML-U zmniejszenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej do 40%,
- d) w terenie 2.9ML-U zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy do 12 m,
- e) w terenie 2.9ML-U zwiększenie ilości kondygnacji do 3,
- f) w terenie 2.9ML-U dopuszczenie funkcji mieszkaniowej,
- g) w terenie 2.9ML-U zmniejszenie pasa zieleni wzdłuż rzeki do 10 m,
- h) w terenie 2.9ML-U umożliwienie realizacji dachów płaskich lub maksymalne zmniejszenie ustalonych w projekcie planu,
- i) w terenie 2.9ML-U maksymalne zmniejszenie lub przesunięcie korytarza ekologicznego,
- j) w terenie 2.4ML-U zwiększenie maksymalnej powierzchni zabudowy do 20%,
- k) w terenie 2.4ML-U zwiększenie maksymalnej intensywności zabudowy do 0,5,
- l) w terenie 2.4ML-U zmniejszenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej do 40%,
- m) w terenie 2.4ML-U zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy do 12 m,
- n) w terenie 2.4ML-U zwiększenie ilości kondygnacji do 3,
- o) w terenie 2.4ML-U dopuszczenie funkcji mieszkaniowej,
- p) w terenie 2.4ML-U zmniejszenie pasa zieleni wzdłuż rzeki do 10 m,
- r) w terenie 2.4ML-U umożliwienie realizacji dachów płaskich lub maksymalne zmniejszenie ustalonych w projekcie planu,
- s) w terenie 2.4ML-U dopuszczenie form zabudowy: wolnostojącej, bliźniaczej lub szeregowej,

t) dołączenie do projektu planu działki nr 377/1 z wnioskowanymi parametrami zabudowy.

Po rozpatrzeniu przedmiotowa uwaga została uwzględniona w zakresie ppkt: b), f), g).

Po rozpatrzeniu przedmiotowa uwaga została częściowo uwzględniona w zakresie ppkt: a), j), k) o).

Po rozpatrzeniu przedmiotowa uwaga nie została uwzględniona w zakresie ppkt: c), d), e), h), i), l), m), n), p), r), s), t).

Uzasadnienie:

Ad. a) W związku z uwzględnieniem uwagi z ppkt f), czyli dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej (zmiana terenu 2.9ML-U na 1.9MN-ML-U) ustalono maksymalny udział powierzchni zabudowy dla zabudowy jednorodzinnej 20% i dla pozostałej zabudowy 10%. Zatem wnioskowany przez Składających uwagę parametr został uwzględniony jedynie w odniesieniu do funkcji mieszkaniowej.

Ad. b) Uwaga uwzględniona.

Ad. c) W związku z uwzględnieniem uwagi z ppkt f), czyli dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej (zmiana terenu 2.9ML-U na 1.9MN-ML-U) ustalono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na obszarze korytarza ekologicznego 80%, a na pozostałym obszarze 60%. Jest to zasada, którą przyjęto dla wszystkich terenów oznaczonych symbolem MN-ML-U (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług). W związku z powyższym wnioskowany przez Składających uwagę parametr nie wpisuje się w przedstawioną regułę.

Ad. d) W przedmiotowym projekcie planu przyjęto zasadę, iż maksymalna wysokość zabudowy dla budynków usługowych wynosi 11 m, a dla pozostałych budynków 9 m. W związku z powyższym wnioskowany przez Składających uwagę parametr nie wpisuje się w przedstawioną regułę.

Ad. e) Przedmiotowy projekt planu nie ustala ilości kondygnacji budynków, lecz wysokość zabudowy, która zgodnie z przyjętą zasadą dla budynków usługowych wynosi 11 m, a dla pozostałych budynków 9 m.

Ad. f) Uwaga uwzględniona.

Ad. g) Uwaga uwzględniona.

Ad. h) W przedmiotowym projekcie planu ustalono geometrię dachów w następujący sposób: „dach dwuspadowy lub wielospadowy o symetrycznych kątach nachylenia połaci głównej bryły budynku 30-45 stopni; dopuszcza się dach dwuspadowy, z dopuszczeniem naczółków, o symetrycznych kątach nachylenia połaci głównej bryły budynku 18-25 stopni pod warunkiem zastosowania ścianki kolankowej o wysokości: minimalnej – 0,8 m, maksymalnej – 1,8 m”. Zasada ta zostało wprowadzona dla całego obszaru planu i uzgodniona przez Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku. W związku z powyższym wnioskowany przez Składających uwagę parametr nie wpisuje się w przedstawioną regułę.

Ad. i) Przedmiotowy projekt planu wyznaczył przebieg korytarza ekologicznego na podstawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Choczewo. Ponieważ ustalenia w/w dokumentu są wiążące przy sporządzaniu planu miejscowego, nie ma możliwości zmiany lokalizacji tego obszaru.

Ad. j) W związku z częściowym uwzględnieniem uwagi z ppkt o), czyli dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej na fragmencie terenu 2.4ML-U (teren 1.8MN-ML-U) ustalono maksymalny udział powierzchni zabudowy dla zabudowy jednorodzinnej 20% i dla pozostałej zabudowy 10%. Zatem wnioskowany przez Składających uwagę parametr został uwzględniony jedynie na fragmencie wnioskowanego obszaru w odniesieniu tylko do funkcji mieszkaniowej.

Ad. k) W związku z częściowym uwzględnieniem uwagi z ppkt o), czyli dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej na fragmencie terenu 2.4ML-U (teren 1.8MN-ML-U) ustalono maksymalną intensywność zabudowy 0,5. Zatem wnioskowany przez Składających uwagę parametr został uwzględniony jedynie na fragmencie wnioskowanego obszaru.

Ad. l) W związku z częściowym uwzględnieniem uwagi z ppkt o), czyli dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej na fragmencie terenu 2.4ML-U (teren 1.8MN-ML-U) ustalono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 60%, zaś dla pozostałego obszaru, czyli terenu 2.4ML-U 70%. Jest to zasada, którą przyjęto dla wszystkich terenów położony poza korytarzem ekologicznym i poza obowiązującym planem

miejscowym. W związku z powyższym wnioskowany przez Składających uwagę parametr nie wpisuje się w przedstawioną regułę.

Ad. m) W przedmiotowym projekcie planu przyjęto zasadę, iż maksymalna wysokość zabudowy dla budynków usługowych wynosi 11 m, a dla pozostałych budynków 9 m. W związku z powyższym wnioskowany przez Składających uwagę parametr nie wpisuje się w przedstawioną regułę.

Ad. n) Przedmiotowy projekt planu nie ustala ilości kondygnacji budynków, lecz wysokość zabudowy, która zgodnie z przyjętą zasadą dla budynków usługowych wynosi 11 m, a dla pozostałych budynków 9 m.

Ad. o) Zakres terenu 1.8MN-ML-U został wyznaczony w nawiązaniu do głębokości działek położonych po przeciwnej stronie ul. Myśliwskiej w terenie 1.4MN-ML-U o analogicznym przeznaczeniu ustalonym w planie obowiązującym. Należy nadmienić, iż taka sama odległość od drogi została ustalona również w terenie 1.5MN-ML-U.

Ad. p) Uwaga bezzasadna ze względu na brak we wnioskowanym terenie 2.4ML-U pasa zieleni wzdłuż rzeki.

Ad. r) W przedmiotowym projekcie planu ustalono geometrię dachów w następujący sposób: „dach dwuspadowy lub wielospadowy o symetrycznych kątach nachylenia połaci głównej bryły budynku 30-45 stopni; dopuszcza się dach dwuspadowy, z dopuszczeniem naczółków, o symetrycznych kątach nachylenia połaci głównej bryły budynku 18-25 stopni pod warunkiem zastosowania ścianki kolankowej o wysokości: minimalnej – 0,8 m, maksymalnej – 1,8 m”. Zasada ta zostało wprowadzona dla całego obszaru planu i uzgodniona przez Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku. W związku z powyższym wnioskowany przez Składających uwagę parametr nie wpisuje się w przedstawioną regułę.

Ad. s) W przedmiotowym projekcie planu ustalono dla projektowanej zabudowy formę wolnostojącą. Zasada ta uzgodniona przez Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku. W związku z powyższym wnioskowany przez Składających uwagę parametr nie wpisuje się w przedstawioną regułę.

Ad. t) Granice przedmiotowego projektu planu zostały już raz zmienione uchwałą nr LXXV/608/2024 z dnia 21 lutego 2024 r. w sprawie zmiany uchwały nr LXXI/584/2023 z dnia 29 listopada 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie wsi Słajszewo w gminie Choczewo. Kolejna zmiana granic skutkowałaby koniecznością podjęcia nowej uchwały intencyjnej, a tym samym cofnięciem znacznie zaawansowanego etapu procedury planistycznej do jej początku.

PROTOKÓŁ

w sprawie zbierania uwag w ramach konsultacji społecznych dotyczących projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie wsi Słajszewo w gminie Choczewo

Protokół sporządzono w dniu 21 marca 2025 roku w Urzędzie Gminy Choczewo przez Krzysztof Kureprowski

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 14.02.2025 r. do 14.03.2025 r. odbyło się zbieranie uwag w ramach konsultacji społecznych dotyczących projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie wsi Słajszewo w gminie Choczewo.

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie wsi Słajszewo w gminie Choczewo podczas konsultacji społecznych wpłynęły 4 uwagi złożone przez osoby prywatne:

1) Uwaga nr 1 – data wpływu 24 lutego 2025 r. – przedmiot uwagi:

Składający uwagę wnosi o zwiększenie powierzchni terenu 1.5MN-ML-U na działkach nr: 244, 245/1 do powierzchni 1 ha oraz o możliwość budowy domu z dachem wielospadowym.

2) Uwaga nr 2 – data wpływu 10 marca 2025 r. – przedmiot uwagi:

Składający uwagę wnoszą o:

- a) zwiększenie powierzchni zabudowy działek nr: 78, 79/4 (teren 1.6MN-ML-U) do powierzchni 30%,
- b) przeznaczenie działki nr 79/4 pod zabudowę zagrodową,
- c) zwiększenie powierzchni terenu 1.5MN-ML-U na działkach nr: 244, 245/1 do powierzchni 1 ha oraz o możliwość budowy domu z dachem wielospadowym,
- d) dołączenie do projektu planu działek nr: 253, 252, 251/1 oraz przeznaczenie ich pod funkcję mieszkaniową.

3) Uwaga nr 3 – data wpływu 11 marca 2025 r. – przedmiot uwagi:

Składająca uwagę wnosi o zwiększenie powierzchni zabudowy do 20% oraz zmianę funkcji z terenu zabudowy rekreacji indywidualnej (letniskowej) na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w terenie 2.7ML-U.

4) Uwaga nr 4 – data wpływu 14 marca 2025 r. – przedmiot uwagi:

Składający uwagę wnoszą o:

- a) w terenie 2.9ML-U zwiększenie maksymalnej powierzchni zabudowy do 20%,
- b) w terenie 2.9ML-U zwiększenie maksymalnej intensywności zabudowy do 0,5,
- c) w terenie 2.9ML-U zmniejszenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej do 40%,
- d) w terenie 2.9ML-U zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy do 12 m,
- e) w terenie 2.9ML-U zwiększenie ilości kondygnacji do 3,
- f) w terenie 2.9ML-U dopuszczenie funkcji mieszkaniowej,
- g) w terenie 2.9ML-U zmniejszenie pasa zieleni wzdłuż rzeki do 10 m,
- h) w terenie 2.9ML-U umożliwienie realizacji dachów płaskich lub maksymalne zmniejszenie ustalonych w projekcie planu,
- i) w terenie 2.9ML-U maksymalne zmniejszenie lub przesunięcie korytarza ekologicznego,
- j) w terenie 2.4ML-U zwiększenie maksymalnej powierzchni zabudowy do 20%,
- k) w terenie 2.4ML-U zwiększenie maksymalnej intensywności zabudowy do 0,5,
- l) w terenie 2.4ML-U zmniejszenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej do 40%,
- m) w terenie 2.4ML-U zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy do 12 m,
- n) w terenie 2.4ML-U zwiększenie ilości kondygnacji do 3,
- o) w terenie 2.4ML-U dopuszczenie funkcji mieszkaniowej,

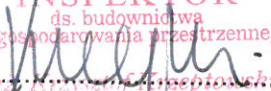


- p) w terenie 2.4ML-U zmniejszenie pasa zieleni wzdłuż rzeki do 10 m,
- r) w terenie 2.4ML-U umożliwienie realizacji dachów płaskich lub maksymalne zmniejszenie ustalonych w projekcie planu,
- s) w terenie 2.4ML-U dopuszczenie form zabudowy: wolnostojącej, bliźniaczej lub szeregowej,
- t) dołączenie do projektu planu działki nr 377/1 z wnioskowanymi parametrami zabudowy.

Protokół zawiera 2 strony.

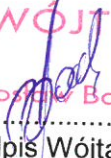
Choczewo, dnia 21 marca 2025 roku

INSPEKTOR
ds. budownictwa
i zagospodarowania przestrzennego


.....
Jarosław Bach

(podpis osoby sporządzającej protokół)

WÓJTA


Jarosław Bach

.....
(podpis Wójta)

Spotkanie otwarte (protokół w załączeniu).

W dniu 3 marca 2025 r. w Urzędzie Gminy Choczewo odbyło się spotkanie otwarte w ramach konsultacji społecznych dotyczących projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie wsi Słajszewo w gminie Choczewo.

Zainteresowani zostali poinformowani w zakresie zadawanych pytań dotyczących ustaleń przedmiotowego planu miejscowego.

PROTOKÓŁ

ze spotkania otwartego w ramach konsultacji społecznych dotyczących projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie wsi Słajszewo w gminie Choczewo

Protokół sporządzono w dniu **3 marca 2025** roku, w Urzędzie Gminy Choczewo
przez Krzysztofa Krzeptowskiego

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 3 marca 2025 roku odbyło się spotkanie otwarte w ramach konsultacji społecznych dotyczących projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie wsi Słajszewo w gminie Choczewo.

I. Głos w dyskusji zabrali:

1. Pan Michał Peszkowski (projektant planu).
2. Państwo Mariola i Krzysztof Rost
3. Pan Michał Jędruch
4. Pani Monika Podwojska

Zagadnienia poruszone w dyskusji:

Pan Michał Peszkowski przedstawił i omówił projekt planu.

Państwo Mariola i Krzysztof Rost wnoszą o zmianę kąta nachylenia dachów na terenach oznaczonych w projekcie planu 2.4 i 2.9 oraz zwiększenie procentu zabudowy do 20 % i zwiększenie wysokości zabudowy do 12 m. Wnioskują także o dopuszczenie funkcji mieszkaniowej oraz rozszerzenie planu o działkę nr 377/1 i 15 obręb Słajszewo.

Pan Michał Jędruch wnosi o rozszerzenie terenu 1.5 do 0,8 ha. oraz dodanie funkcji zagrodowej na części terenu 1.6 (dz. nr 79/4). Wnosi również o rozszerzenie planu o działki nr 253, 252, 251/1 obręb Słajszewo.

Pani Monika Podwojska w imieniu rodziców Mirosławy i Bogdana Detlaf wnioskuję o zwiększenie powierzchni zabudowy w terenie 2.7 do 20 % i zmianę przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

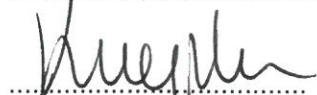
Pani Justyna Groblewska wnioskuję o zwiększenie powierzchni zabudowy w terenie 2.7 do 20 % i zmianę przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

II. Uwagi zgłoszone w trakcie dyskusji:

Uwagi tak jak w pkt II.

Protokół zawiera 1 stronę.

Choczewo, dnia 3 marca 2025 roku



(podpis osoby sporządzającej protokół)



WÓJT
Jarosław Bach
(podpis Wójta)

Punkt konsultacyjny (protokół w załączeniu).

W dniach od 14.02.2025 r. do 14.03.2025 r. w ramach konsultacji społecznych dotyczących projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie wsi Słajszewo 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 w rejonie wsi Słajszewo w gminie Choczewo

Protokół sporządzono w dniu 21 marca 2025 roku w Urzędzie Gminy Choczewo

przez Krzysztof Kiereptowski

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 14.02.2025 r. do 14.03.2025 r. funkcjonował w Urzędzie Gminy Choczewo punkt konsultacyjny w ramach konsultacji społecznych dotyczących projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie wsi Słajszewo w gminie Choczewo.

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

Protokół zawiera 1 stronę.

Choczewo, dnia 21 marca 2025 roku

INSPIKTOR
ds. budownictwa
i zagospodarowania przestrzennego
Krzysztof Kiereptowski
(podpis osoby sporządzającej protokół)

WÓJT
Jarosław Bach
(podpis Wójta)

W związku z uwzględnieniem części uwag, a także wprowadzoną korektą parametrów zabudowy ponowne konsultacje społeczne dotyczące projektu przedmiotowego planu miejscowego 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).

W ramach ponownych konsultacji społecznych do projektu planu miejscowego wpłynęła 1 uwaga złożona przez osobę prywatną.

1) Uwaga nr 5 – data wpływu 3 czerwca 2025 r. – przedmiot uwagi:

Składający uwagę wnosi o:

- a) zmianę przeznaczenia terenu na mieszkalno-usługowy na działce nr 49/4,
- b) zmianę przeznaczenia terenu na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, letniskową, rekreacji indywidualnej oraz usług na działce nr 2/32.

Po rozpatrzeniu przedmiotowa uwaga nie została uwzględniona w zakresie ppkt: a), b).

Uzasadnienie:

Ad. a) Działka nr 49/4 znajduje się poza granicami przedmiotowego projektu planu.

Ad. b) Działka nr 2/32 znajduje się poza granicami przedmiotowego projektu planu.

PROTOKÓŁ

w sprawie zbierania uwag w ramach ponownych konsultacji społecznych dotyczących projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie wsi Słajszewo w gminie Choczewo

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

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 w rejonie wsi Słajszewo w gminie Choczewo.

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie wsi Słajszewo w gminie Choczewo podczas ponownych konsultacji społecznych wpłynęła 1 uwaga złożona przez osobę prywatną.

1) Uwaga nr 5 – data wpływu 3 czerwca 2025 r. – przedmiot uwagi:

Składający uwagę wnosi o:

- a) zmianę przeznaczenia terenu na mieszkalno-usługowy na działce nr 49/4,
- b) zmianę przeznaczenia terenu na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, letniskową, rekreacji indywidualnej oraz usług na działce nr 2/32.

Protokół zawiera 1 stronę.

Choczewo, dnia 10 czerwca 2025 roku

INSPEKTOR
ds. budownictwa
i zagospodarowania przestrzennego
Krzysztof Kępczyński

(podpis osoby sporządzającej protokół)

WÓJT
Jarosław Bach
.....
(podpis Wójta)

Spotkanie otwarte (protokół w załączeniu).

W dniu 28.05.2025 r. w Urzędzie Gminy Choczewo odbyło się spotkanie otwarte w ramach ponownych konsultacji społecznych dotyczących projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie wsi Słajszewo w gminie Choczewo.

Zainteresowani zostali poinformowani w zakresie zadawanych pytań dotyczących ustaleń przedmiotowego planu miejscowego.

PROTOKÓŁ

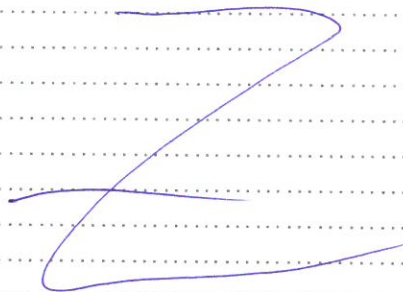
ze spotkania otwartego w ramach konsultacji społecznych dotyczących
projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
w rejonie wsi Słajszewo w gminie Choczewo

Protokół sporządzono w dniu 28 maja 2025 roku, w Urzędzie Gminy Choczewo
przez Krzysztof Krzemiński

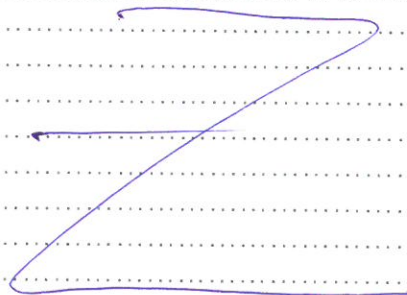
Na podstawie art. 8i ust. 1) pkt 2) ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 poz. 1130 z późn. zm.) w dniu 28 maja 2025 roku odbyło się spotkanie otwarte w ramach konsultacji społecznych dotyczących projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie wsi Słajszewo w gminie Choczewo.

I. Głos w dyskusji zabrali:

PAW MICHAI PESKOWSKI PROJEKTANT PLANU
OWADK ZMIANY W PROJEKIE MPZP



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
Krzysztof Krzeptowski
(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 ponownych konsultacji społecznych dotyczących projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie wsi Słajszewo 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 ponownych konsultacji społecznych dotyczących projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie wsi Słajszewo w gminie Choczewo

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

przez KAROLINĘ KURZĘPTOWSKĄ

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 w rejonie wsi Słajszewo w gminie Choczewo.

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

Protokół zawiera 1 stronę.

Choczewo, dnia 10 czerwca 2025 roku

INSPEKTOR
ds. budownictwa
i zagospodarowania przestrzennego

Karolina Kurzęptowska
(podpis osoby sporządzającej protokół)

WÓJT

Jarosław Bach

(podpis Wójta)

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Gminy Choczewo

z dnia 24 lipca 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.

Uzasadnienie

Projekt planu opracowany został w oparciu o: uchwałę nr LXXI/584/2023 z dnia 29 listopada 2023 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie wsi Słajszewo w gminie Choczewo oraz uchwałę nr LXXV/608/2024 z dnia 21 lutego 2024 r. w sprawie zmiany uchwały nr LXXI/584/2023 z dnia 29 listopada 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie wsi Słajszewo w gminie Choczewo.

Projekt planu obejmuje obszar o powierzchni ok. 45,5 ha. W granicach przystąpienia obowiązuje w części miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla „Pod lasem” w Słajszewie w gminie Choczewo (Uchwała nr XXIX-333/2006 z dnia 21 lipca 2006 r.) oraz miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wschodniej części wsi Słajszewo w gminie Choczewo (Uchwała nr LIII/409/2022 z dnia 27 września 2022 r.).

Celem przedmiotowego planu jest doprecyzowanie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów położonych w obrębie geodezyjnym Słajszewo, w tym dopuszczenie zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, zabudowy jednorodzinnej lub usług przy zachowaniu walorów przyrodniczych tego obszaru gminy Choczewo.

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 14.02.2025 r. do 14.03.2025 r. w formie: zbierania uwag, spotkania otwartego, punkt konsultacyjnego.

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie wsi Słajszewo w gminie Choczewo podczas konsultacji społecznych wpłynęły 4 uwagi złożone przez osoby prywatne.

1) Uwaga nr 1 – data wpływu 24 lutego 2025 r. – przedmiot uwagi:

Składający uwagę wnosi o zwiększenie powierzchni terenu 1.5MN-ML-U na działkach nr: 244, 245/1 do powierzchni 1 ha oraz o możliwość budowy domu z dachem wielospadowym.

Po rozpatrzeniu przedmiotowa uwaga nie została uwzględniona.

2) Uwaga nr 2 – data wpływu 10 marca 2025 r. – przedmiot uwagi:

Składający uwagę wnoszą o:

- a) zwiększenie powierzchni zabudowy działek nr: 78, 79/4 (teren 1.6MN-ML-U) do powierzchni 30%,
- b) przeznaczenie działki nr 79/4 pod zabudowę zagrodową,
- c) zwiększenie powierzchni terenu 1.5MN-ML-U na działkach nr: 244, 245/1 do powierzchni 1 ha oraz o możliwość budowy domu z dachem wielospadowym,
- d) dołączenie do projektu planu działek nr: 253, 252, 251/1 oraz przeznaczenie ich pod funkcję mieszkaniową.

Po rozpatrzeniu przedmiotowa uwaga została uwzględniona w zakresie ppkt: b).

Po rozpatrzeniu przedmiotowa uwaga nie została uwzględniona w zakresie ppkt: a), c), d).

3) Uwaga nr 3 – data wpływu 11 marca 2025 r. – przedmiot uwagi:

Składająca uwagę wnosi o zwiększenie powierzchni zabudowy do 20% oraz zmianę funkcji z terenu zabudowy rekreacji indywidualnej (letniskowej) na zabudowę mieszkaniową jednorodziną w terenie 2.7ML-U.

Po rozpatrzeniu przedmiotowa uwaga nie została uwzględniona.

4) Uwaga nr 4 – data wpływu 14 marca 2025 r. – przedmiot uwagi:

Składający uwagę wnoszą o:

- a) w terenie 2.9ML-U zwiększenie maksymalnej powierzchni zabudowy do 20%,

- b) w terenie 2.9ML-U zwiększenie maksymalnej intensywności zabudowy do 0,5,
- c) w terenie 2.9ML-U zmniejszenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej do 40%,
- d) w terenie 2.9ML-U zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy do 12 m,
- e) w terenie 2.9ML-U zwiększenie ilości kondygnacji do 3,
- f) w terenie 2.9ML-U dopuszczenie funkcji mieszkaniowej,
- g) w terenie 2.9ML-U zmniejszenie pasa zieleni wzdłuż rzeki do 10 m,
- h) w terenie 2.9ML-U umożliwienie realizacji dachów płaskich lub maksymalne zmniejszenie ustalonych w projekcie planu,
- i) w terenie 2.9ML-U maksymalne zmniejszenie lub przesunięcie korytarza ekologicznego,
- j) w terenie 2.4ML-U zwiększenie maksymalnej powierzchni zabudowy do 20%,
- k) w terenie 2.4ML-U zwiększenie maksymalnej intensywności zabudowy do 0,5,
- l) w terenie 2.4ML-U zmniejszenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej do 40%,
- m) w terenie 2.4ML-U zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy do 12 m,
- n) w terenie 2.4ML-U zwiększenie ilości kondygnacji do 3,
- o) w terenie 2.4ML-U dopuszczenie funkcji mieszkaniowej,
- p) w terenie 2.4ML-U zmniejszenie pasa zieleni wzdłuż rzeki do 10 m,
- r) w terenie 2.4ML-U umożliwienie realizacji dachów płaskich lub maksymalne zmniejszenie ustalonych w projekcie planu,
- s) w terenie 2.4ML-U dopuszczenie form zabudowy: wolnostojącej, bliźniaczej lub szeregowej,
- t) dołączenie do projektu planu działki nr 377/1 z wnioskowanymi parametrami zabudowy.

Po rozpatrzeniu przedmiotowa uwaga została uwzględniona w zakresie ppkt: b), f), g).

Po rozpatrzeniu przedmiotowa uwaga została częściowo uwzględniona w zakresie ppkt: a), j), k) o).

Po rozpatrzeniu przedmiotowa uwaga nie została uwzględniona w zakresie ppkt: c), d), e), h), i), l), m), n), p), r), s), t).

W związku z uwzględnieniem części uwag, a także wprowadzoną korektą parametrów zabudowy ponowne 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 konsultacyjny.

W ramach ponownych konsultacji społecznych do projektu planu miejscowego wpłynęła 1 uwaga złożona przez osobę prywatną.

1) Uwaga nr 5 – data wpływu 3 czerwca 2025 r. – przedmiot uwagi:

Składający uwagę wnosi o:

- a) zmianę przeznaczenia terenu na mieszkalno-usługowy na działce nr 49/4,
- b) zmianę przeznaczenia terenu na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, letniskową, rekreacji indywidualnej oraz usług na działce nr 2/32.

Po rozpatrzeniu przedmiotowa uwaga nie została uwzględniona w zakresie ppkt: a), b).

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.