

UCHWAŁA NR XXIVV/165/2025
RADY GMINY CHOCZEWO

z dnia 24 lipca 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Starbienino II 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. 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 Starbienino II w gminie Choczewo, zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o łącznej powierzchni ~91 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;

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

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

- 1) zabudowę jednorodzinną;
- 2) usługi nie kolidujące z funkcją mieszkaniową, z wyłączeniem:
 - a) stacji obsługi samochodów ciężarowych i autobusów,
 - b) baz transportowych,
 - c) składów,
 - d) usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m² każda.
- 3) mieszkania w zabudowie usługowej.

2. **ML-U** – teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług. W terenie ML-U dopuszcza się:

- 1) zabudowę letniskową lub rekreacji indywidualnej;
- 2) usługi turystyki (w tym między innymi: pensjonaty, hotele, ośrodki wypoczynkowe, kempingi, pola namiotowe);

- 3) usługi sportu i rekreacji;
- 4) usługi gastronomii;
- 5) usługi zdrowia i pomocy społecznej;
- 6) usługi kultury i rozrywki;
- 7) usługi nie kolidujące z funkcją letniskową lub rekreacji indywidualnej (w tym m. in.: pracownie, kancelarie, gabinety);
- 8) usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 200 m² każda.

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

- 1) zabudowę zagrodową;
- 2) agroturystykę.

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

5. **ZN** – teren zieleni urządzonej.

6. **ZN** – teren zieleni naturalnej.

7. **L** – teren lasu.

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 mieszkaniowa: minimum 2 mp na dom jednorodzinny, w tym nie mniej niż 1 mp na 1 mieszkanie;
- 2) budynki letniskowe lub rekreacji indywidualnej: minimum 1 mp na budynek letniskowy lub rekreacji indywidualnej;
- 3) zabudowa zagrodowa: minimum 2 mp na dom mieszkalny jednorodzinny w zabudowie zagrodowej;
- 4) usługi: minimum 1 mp na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej.

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

- 1) w strefach zamieszkania, w strefach ruchu: zgodnie z przepisami;
- 2) pozostałe:
 - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkań w zabudowie usługowej: 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, wydzielen geodezyjnych dla sieci, urządzeń oraz budynków obsługujących siećową infrastrukturę techniczną, ciągów komunikacyjnych, wydzielen stanowiących poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej, a także wydzielen powstałych na skutek realizacji inwestycji drogowej.

§ 6. 1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 24 tereny oznaczone kolejnymi numerami: od 1.1 do 1.14 oraz od 2.1 do 2.10.

2. Ustalenia szczegółowe planu ustalono w poszczególnych kartach terenów.

§ 7. KARTA TERENÓW MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO STARBIENINO II W GMINIE CHOCZEWO.

1. **NUMERY TERENÓW: 1.1, 1.2, 1.3**

2. **POWIERZCHNIE:** 1.1 – 0,91 ha, 1.2 – 0,52 ha, 1.3 – 0,22 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: istniejąca zabudowa mieszkaniowa w terenie 1.1ML-U, dla której ustala się zasady zawarte w ust. 11.

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: 0,2;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 10%;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków letniskowych lub rekreacji indywidualnej – 9 m,
 - b) dla pozostałych budynków – 10,5 m.
- 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 – dwuspadowy, z dopuszczeniem naczółków, o symetrycznych kątach nachylenia połaci 35-50 stopni; dopuszcza się dach dwuspadowy, z dopuszczeniem naczółków, o symetrycznych kątach nachylenia połaci 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) 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:

- 1) dopuszcza się następującą kolorystykę elewacji: naturalne odcienie bieli, beży i szarości oraz ugry z palety barw ziemi o niskim nasyceniu;

- 2) dopuszcza się następującą kolorystykę pokryć dachowych: odcienie naturalnego spieku ceramicznego, brązy i szarość, z wykluczeniem koloru czarnego; dopuszcza się wyłącznie pokrycia dachowe o matowym wykończeniu.

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

11. GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW: dopuszcza się odbudowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę, remontistniejącego budynku mieszkalnego w terenie 1.1ML-U, zgodnie z zasadami zawartymi w ust. 6.

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

- 1) ustala się szerokość nowo wydzielanych dojazdów i dróg wewnętrznych: minimum 8 m;
- 2) ustala się dla nowo wydzielanych dojazdów ślepo zakończonych (tzw. sięgacz) zakończenie placem do zawracania o minimalnych wymiarach: 12,5 m x 12,5 m.

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

- 1) dostępność drogowa:
 - a) do terenu 1.1ML-U – poprzez teren 1.12KR oraz spoza granic planu,
 - b) do terenu 1.2ML-U – poprzez teren 1.12KR; dopuszcza się dostępność drogową do terenów 1.4MN-U, 1.10L,
 - c) do terenu 1.3ML-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 STARBIENINO II W GMINIE CHOCZEWO.

1. NUMERY TERENÓW: 1.4, 1.5

2. POWIERZCHNIE: 1.4 – 3,10 ha, 1.5 – 0,27 ha.

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

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

5. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO: stosuje się zasady zawarte w ust. 6, 8, 9.

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:
 - a) dla zabudowy jednorodzinnej – 20%,
 - b) dla pozostałej zabudowy – 10%.
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych – 9 m,
 - b) dla pozostałych budynków – 10,5 m.
- 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 – dwuspadowy, z dopuszczeniem naczółków, o symetrycznych kątach nachylenia połaci 35-50 stopni; dopuszcza się dach dwuspadowy, z dopuszczeniem naczółków, o symetrycznych kątach nachylenia połaci 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) 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:

- 1) w terenie 1.4MN-U znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego – jak na rysunku planu – dla której ustala się: w obrębie strefy archeologicznej 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;

- 2) dopuszcza się następującą kolorystykę elewacji: naturalne odcienie bieli, beży i szarości oraz ugry z palety barw ziemi o niskim nasyceniu;
- 3) dopuszcza się następującą kolorystykę pokryć dachowych: odcienie naturalnego spieku ceramicznego, brązy i szarość, z wykluczeniem koloru czarnego; dopuszcza się wyłącznie pokrycia dachowe o matowym wykończeniu.

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

11. GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW: nie dotyczy.

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

- 1) ustala się szerokość nowo wydzielanych dojazdów i dróg wewnętrznych: minimum 8 m;
- 2) ustala się dla nowo wydzielanych dojazdów ślepo zakończonych (tzw. sięgacz) zakończenie placem do zawracania o minimalnych wymiarach: 12,5 m x 12,5 m.

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

- 1) dostępność drogowa:
 - a) do terenu 1.4MN-U – poprzez teren 1.2ML-U; dopuszcza się dostępność drogową do terenów: 1.10L oraz 1.6RN,
 - b) do terenu 1.5MN-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%.

§ 9. KARTA TERENU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO STARBIENINO II W GMINIE CHOCZEWO.

1. NUMER TERENU: 1.6

2. POWIERZCHNIA: 55,57 ha.

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

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

5. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO: stosuje się zasady zawarte w ust. 6, 8, 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 – nie dotyczy;
- 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.

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

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: w terenie znajdują się strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – jak na rysunku planu – dla których ustala się: w obrębie stref archeologicznych 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.

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

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

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

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

- 1) dostępność drogowa – poprzez tereny 1.13KR, 1.4MN-U oraz spoza granic planu; dopuszcza się dostępność drogową do terenów: 1.7ZN, 1.8L, 1.9L;
- 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%.

§ 10. KARTA TERENU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO STARBIENINO II W GMINIE CHOCZEWO.

1. NUMER TERENU: 1.7

2. POWIERZCHNIA: 2,50 ha.

3. PRZEZNACZENIE TERENU: ZN – teren zieleni naturalnej.

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 – wyklucza się;
- 6) linie zabudowy – nie dotyczy;
- 7) gabaryty obiektów – nie dotyczy.

7. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:

- 1) szerokość frontu działki – dowolna;
- 2) powierzchnia działki – zgodnie z przepisami;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczających terenu drogi – dowolny.

8. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU ORAZ ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU: stosuje się zasady ogólne.

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

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

11. GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW: nie dotyczy.

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

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

- 1) dostępność drogowa – poprzez teren 1.6RN;
- 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 – 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 STARBIENINO II W GMINIE CHOCZEWO.

1. NUMER TERENÓW: 1.8, 1.9, 1.10

2. POWIERZCHNIE: 1.8L – 3,83 ha, 1.9L – 0,99 ha, 1.10L – 0,39 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 – wyklucza się;
- 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: stosuje się zasady ogólne.

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

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

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

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

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

- 1) dostępność drogowa:
 - a) do terenu 1.8L – poprzez tereny: 1.13KR, 1.6RN oraz spoza granic planu,
 - b) do terenu 1.9L – poprzez teren 1.6RN,
 - c) do terenu 1.10L – poprzez tereny: 1.2ML-U, 1.4MN-U, 1.14KR.
- 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 – 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%.

§ 12. KARTA TERENU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO STARBIENINO II W GMINIE CHOCZEWO.

1. NUMER TERENU: 1.11

2. POWIERZCHNIA: 0,11 ha.

3. PRZEZNACZENIE TERENU: ZP – teren zieleni urządzonej.

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

5. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO: nie ustala się.

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.

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: wprowadzenie gatunków drzew i krzewów zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi.

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:

- 1) tymczasowe obiekty usługowe – dopuszcza się;
- 2) urządzenia techniczne – dopuszcza się;
- 3) zieleń – dopuszcza się.

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

12. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ OGRANICZENIA W JEGO UŻYTKOWANIU: dopuszcza się: obiekty małej architektury, place zabaw, urządzenia sportowe i rekreacyjne, miejsca wypoczynku, urządzenia sportowe i rekreacyjne, itp.

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

- 1) dostępność drogowa – poprzez tereny: 1.13KR, 1.14KR;
- 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%.

§ 13. KARTA TERENÓW MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO STARBIENINO II W GMINIE CHOCZEWO.

1. NUMERY TERENÓW: 1.12, 1.13, 1.14.

2. POWIERZCHNIE: 1.12KR – 0,13 ha, 1.13KR – 0,80 ha, 1.14KR – 0,09 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 lub 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, ZABYTEKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ: w terenie 1.13KR znajdują się strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – jak na rysunku planu – dla których ustala się: w obrębie stref archeologicznych 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. 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.

§ 14. KARTA TERENÓW MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO STARBIENINO II W GMINIE CHOCZEWO.

1. NUMERY TERENÓW: 2.1, 2.2, 2.3

2. POWIERZCHNIE: 2.1 – 1,03 ha, 2.2 – 0,55 ha, 2.3 – 2,82 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: 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 – minimalna: 0, maksymalna: 0,2;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 10%;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków letniskowych lub rekreacji indywidualnej – 9 m,
 - b) dla pozostałych budynków – 10,5 m.
- 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 – dwuspadowy, z dopuszczeniem naczółków, o symetrycznych kątach nachylenia połaci 35-50 stopni; dopuszcza się dach dwuspadowy, z dopuszczeniem naczółków, o symetrycznych kątach nachylenia połaci 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) 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:

1) dopuszcza się następującą kolorystykę elewacji: naturalne odcienie bieli, beży i szarości oraz ugry z palety barw ziemi o niskim nasyceniu;

2) dopuszcza się następującą kolorystykę pokryć dachowych: odcienie naturalnego spieku ceramicznego, brązy i szarość, z wykluczeniem koloru czarnego; dopuszcza się wyłącznie pokrycia dachowe o matowym wykończeniu.

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

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

1) Obszar Natura 2000 Jeziora Choczewskie PLH 220096 – jak na rysunku planu – zagospodarowanie zgodnie z przepisami;

2) Choczewsko-Saliński Obszar Chronionego Krajobrazu – jak na rysunku planu – zagospodarowanie zgodnie z przepisami.

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

1) ustala się szerokość nowo wydzielanych dojazdów i dróg wewnętrznych: minimum 8 m;

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

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

1) dostępność drogowa:

a) do terenu 2.1ML-U – poprzez teren 2.10KR,

- b) do terenu 2.2ML-U – poprzez tereny: 2.8KDD, 2.10KR,
- c) do terenu 2.3ML-U – poprzez tereny: 2.8KDD, 2.9KR, 2.10KR.
- 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 STARBIENINO II W GMINIE CHOCZEWO.

1. NUMER TERENU: 2.4

2. POWIERZCHNIA: 1,31 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, 9.

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 – 20%;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynku mieszkalnego – 9 m,
 - b) dla pozostałych budynków – 10,5 m.
- 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 – dwuspadowy, z dopuszczeniem naczółków, o symetrycznych kątach nachylenia połaci 35-50 stopni; dopuszcza się dach dwuspadowy, z dopuszczeniem naczółków, o symetrycznych kątach nachylenia połaci 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) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – zgodnie z przepisami.

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

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) dopuszcza się następującą kolorystykę elewacji: naturalne odcienie bieli, beży i szarości oraz ugry z palety barw ziemi o niskim nasyceniu;
- 2) dopuszcza się następującą kolorystykę pokryć dachowych: odcienie naturalnego spieku ceramicznego, brązy i szarość, z wykluczeniem koloru czarnego; dopuszcza się wyłącznie pokrycia dachowe o matowym wykończeniu;
- 3) ustala się lokalizację budynków gospodarczych i inwentarskich prostopadle lub równolegle do budynku mieszkalnego, z zaleceniem wytworzenia czworokątnego dziedzińca wewnętrznego.

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 Natura 2000 Jeziora Choczewskie PLH 220096 – jak na rysunku planu – zagospodarowanie zgodnie z przepisami.

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 – spoza granic planu; dopuszcza się dostępność drogową do terenu 2.6RN;
- 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%.

§ 16. KARTA TERENÓW MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO STARBIENINO II W GMINIE CHOCZEWO.

1. NUMERY TERENÓW: 2.5, 2.6, 2.7

2. POWIERZCHNIE: 2.5RN – 0,16 ha, 2.6RN – 7,25 ha, 2.7RN – 6,72 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 – wyklucza się;
- 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: 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:

- 1) Obszar Natura 2000 Jeziora Choczewskie PLH 220096 – jak na rysunku planu – zagospodarowanie zgodnie z przepisami;
- 2) Choczewsko-Saliński Obszar Chronionego Krajobrazu – jak na rysunku planu – zagospodarowanie zgodnie z przepisami.

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 2.5RN – poprzez teren 2.9KR,
 - b) do terenu 2.6RN – poprzez tereny: 2.9KR, 2.4RZM oraz spoza granic planu,
 - c) do terenu 2.7RN – poprzez teren 2.9KR 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: 30%.

§ 17. KARTA TERENU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO STARBIENINO II W GMINIE CHOCZEWO.

1. NUMER TERENU: 2.8

2. POWIERZCHNIA: 0,10 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;
- 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: zachowanie i ochrona istniejącej alei drzew, jak na rysunku planu – dopuszcza się zabiegi pielęgnacyjne; dopuszcza się wycinkę drzew jedynie ze względu na zły stan fitosanitarny, zagrożenie życia lub mienia; w przypadku wycinki drzew obowiązuje kompensacja przyrodnicza 1:1, stosując gatunki tożsame z gatunkami historycznymi lub szlachetnymi (wierzba, kasztanowiec, dąb, lipa, buk, grab, wiąz, jesion itp.); wycinkę drzew należy prowadzić w sposób uwzględniający terminy ochronne, w tym okresy lęgowe ptaków – zgodnie z przepisami odrębnymi.

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 Natura 2000 Jeziora Choczewskie PLH 220096 – jak na rysunku planu – zagospodarowanie zgodnie z przepisami.

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

§ 18. KARTA TERENÓW MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO STARBIENINO II W GMINIE CHOCZEWO.

1. NUMERY TERENÓW: 2.9, 2.10.

2. POWIERZCHNIE: 2.9KR – 0,65 ha, 2.10KR – 0,42 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 lub 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 ODREBNYCH PRZEPISÓW:

- 1) Obszar Natura 2000 Jeziora Choczewskie PLH 220096 – jak na rysunku planu – zagospodarowanie zgodnie z przepisami;
- 2) Choczewsko-Saliński Obszar Chronionego Krajobrazu – jak na rysunku planu – zagospodarowanie zgodnie z przepisami.

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

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

- 1) część graficzna – rysunek planu w skali: 1:2000 (załączniki nr 1A, 1B);
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu (załącznik nr 2);

- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania (załącznik nr 3);
- 4) dane przestrzenne (załącznik nr 4).

§ 20. 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.

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

Przewodniczący Rady Gminy

**Marzena Drewa-
Kierznikiewicz**

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXIVV/165/2025

Rady Gminy Choczewo

z dnia 24 lipca 2025 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY CHOCZEWO O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO
PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
STARBIENINO II W GMINIE CHOCZEWO.**

Projekt przedmiotowego planu miejscowego był wyłożony po raz pierwszy do publicznego wglądu w dniach od 22 listopada 2024 r. do 13 grudnia 2024 r. w siedzibie Urzędu Gminy Choczewo.

W dniach: 22 listopada 2024 r. oraz 10 grudnia 2024 r. odbyły się publiczne dyskusje na temat rozwiązań przyjętych w projekcie przedmiotowego planu.

Do projektu planu miejscowego wpłynęły 3 uwagi złożone w jednym piśmie przez osobę prywatną.

1) Uwaga złożona przez osobę prywatną – data wpływu 30 grudnia 2024 r.

Przedmiot uwagi:

Składający uwagę wnosi o zmianę przeznaczenia terenu 3.1U (teren usług) na zabudowę zagrodową lub letniskową.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona.

2) Uwaga złożona przez osobę prywatną – data wpływu 30 grudnia 2024 r.

Przedmiot uwagi:

Składający uwagę wnosi o wprowadzenie zapisu dotyczącego terenu 3.1U w taki sposób, aby był on zgodny z prognozą oddziaływania na środowisko w zakresie odprowadzania ścieków, czyli zakazania zbiorników bezodpływowych. Pozostawienie dotychczasowego zapisu może skutkować zatruciem Jeziora Choczewskiego oraz zbiornika wody pitnej znajdującego się pod terenem i niszczeniem obszarów przyrodniczo cennych.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona.

3) Uwaga złożona przez osobę prywatną – data wpływu 30 grudnia 2024 r.

Przedmiot uwagi:

Składający uwagę wnosi o wystąpienie przez Pana Wójta do Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Gdańsku, aby zmieniła swoje uzgodnienie projektu planu w części obszaru planu opisanego symbolem „B”, gdzie powinien być zakaz tymczasowego stosowania zbiorników bezodpływowych. Pozostawienie dotychczasowego zapisu może skutkować niszczeniem obszarów przyrodniczo cennych.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona.

Projekt przedmiotowego planu miejscowego był wyłożony ponownie do publicznego wglądu w dniach od 16 maja 2025 r. do 6 czerwca 2025 r. w siedzibie Urzędu Gminy Choczewo.

W dniu 28 maja 2025 r. odbyła się publiczna dyskusja na temat rozwiązań przyjętych w projekcie przedmiotowego planu.

Do projektu planu miejscowego wpłynęły kolejne 3 uwagi złożone w jednym piśmie przez osobę prywatną.

4) Uwaga złożona przez osobę prywatną – data wpływu 23 czerwca 2025 r.

Przedmiot uwagi:

Składający uwagę stwierdza, iż Pan Wójt nie miał prawa pomniejszać zakresu opracowania przedmiotowego projektu planu bez upoważnienia Rady Gminy Choczewo.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona.

5) Uwaga złożona przez osobę prywatną – data wpływu 23 czerwca 2025 r.

Przedmiot uwagi:

Składający uwagę stwierdza, iż skoro podjęto decyzję o zmniejszeniu granic planu, to cała procedura uzgadniania projektu planu powinna zostać wszczęta na nowo, w tym istnieje konieczność opracowania nowej prognozy oddziaływania na środowisko oraz otrzymania uzgodnienia m. in. z Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona.

6) Uwaga złożona przez osobę prywatną – data wpływu 23 czerwca 2025 r.

Przedmiot uwagi:

Składający uwagę podważa autorstwo aneksu do prognozy oddziaływania na środowisko projektu planu i kwestionuje uprawnienia osoby sporządzającej w/w prognozę.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXIVV/165/2025

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:**

Realizacja na zasadach obowiązujących w gminie Choczewo.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXIVV/165/2025

Rady Gminy Choczewo

z dnia 24 lipca 2025 r.

Zalacznik4.gml

DANE PRZESTRZENNE

Uzasadnienie

Projekt planu opracowany został w oparciu o Uchwałę nr LVI/432/2022 z dnia 22 listopada 2022 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Starbienino II w gminie Choczewo.

Projekt planu obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. 91 ha. W granicach obszaru opracowania nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Celem przedmiotowego planu jest m.in.: dostosowanie do obecnych wymogów ustaleń planistycznych, polegających na realizacji polityki przestrzennej wyrażonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Choczewo.

Rozwiązania przedmiotowego planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Choczewo uchwalonego Uchwałą Nr VI-58/2003 Rady Gminy w Choczewie z dnia 09 czerwca 2003 r. wraz z późniejszymi zmianami.

Projekt przedmiotowego planu miejscowego był wyłożony po raz pierwszy do publicznego wglądu w dniach od 22 listopada 2024 r. do 13 grudnia 2024 r. w siedzibie Urzędu Gminy Choczewo.

W dniach: 22 listopada 2024 r. oraz 10 grudnia 2024 r. odbyły się publiczne dyskusje na temat rozwiązań przyjętych w projekcie przedmiotowego planu.

Do projektu planu miejscowego wpłynęły 3 uwagi złożone w jednym piśmie przez osobę prywatną.

1) Uwaga złożona przez osobę prywatną – data wpływu 30 grudnia 2024 r.

Przedmiot uwagi:

Składający uwagę wnosi o zmianę przeznaczenia terenu 3.1U (teren usług) na zabudowę zagrodową lub letniskową.

Po rozpatrzeniu przedmiotowa uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie:

Projekt planu ustala dla terenu 3.1U funkcję usług nie kolidujących z funkcją mieszkaniową z wyłączeniem: stacji obsługi samochodów ciężarowych i autobusów, baz transportowych, składów, usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m² każda. Celem wprowadzenia w/w przeznaczenia była zmiana zapisów planu obowiązującego, który przewiduje na tym obszarze analogiczne usługi, lecz bez wykluczenia usług kolidujących z funkcją mieszkaniową. Zatem ustalona w projekcie planu funkcja jest korzystniejsza od obowiązującej ze względu na ograniczenie potencjalnego negatywnego oddziaływania na sąsiednie tereny mieszkaniowe. Jednak w związku z brakiem zgody na takie przeznaczenie Składającego uwagi wyłącza się przedmiotowy obszar z opracowania projektu planu.

2) Uwaga złożona przez osobę prywatną – data wpływu 30 grudnia 2024 r.

Przedmiot uwagi:

Składający uwagę wnosi o wprowadzenie zapisu dotyczącego terenu 3.1U w taki sposób, aby był on zgodny z prognozą oddziaływania na środowisko w zakresie odprowadzania ścieków, czyli zakazania zbiorników bezodpływowych. Pozostawienie dotychczasowego zapisu może skutkować zatruciem Jeziora Choczewskiego oraz zbiornika wody pitnej znajdującego się pod terenem i niszczeniem obszarów przyrodniczo cennych.

Po rozpatrzeniu przedmiotowa uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie:

Projekt planu ustala dla terenu 3.1U odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej. Jednocześnie do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza odprowadzanie ścieków bytowych do zbiornika lub zbiorników bezodpływowych lub zastosowanie innych rozwiązań zgodnych z przepisami odrębnymi. Aktualnie wieś Starbienino nie posiada kanalizacji sanitarnej, w związku z czym inwestycje istniejące, a także realizowane na podstawie decyzji o warunkach zabudowy lub planów zagospodarowania przestrzennego polegają na w/w rozwiązaniach tymczasowych. Należy podkreślić, iż projekt planu uzyskał uzgodnienie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska. Jednak w związku z brakiem zgody na takie rozwiązanie Składającego uwagi wyłącza się przedmiotowy obszar z opracowania projektu planu.

3) Uwaga złożona przez osobę prywatną – data wpływu 30 grudnia 2024 r.

Przedmiot uwagi:

Składający uwagę wnosi o wystąpienie przez Pana Wójta do Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Gdańsku, aby zmieniła swoje uzgodnienie projektu planu w części obszaru planu opisanego symbolem „B”, gdzie powinien być zakaz tymczasowego stosowania zbiorników bezodpływowych. Pozostawienie dotychczasowego zapisu może skutkować niszczeniem obszarów przyrodniczo cennych.

Po rozpatrzeniu przedmiotowa uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie:

Uwaga nie dotyczy ustaleń projektu planu.

Po pierwszym wyłożeniu do publicznego wglądu w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Starbienino II w gminie Choczewo zmniejszono granice planu likwidując teren 3.1U oraz dla terenów zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług obniżono maksymalny udział powierzchni zabudowy z 20% na 10%.

Projekt przedmiotowego planu miejscowego był wyłożony ponownie do publicznego wglądu w dniach od 16 maja 2025 r. do 6 czerwca 2025 r. w siedzibie Urzędu Gminy Choczewo.

W dniu 28 maja 2025 r. odbyła się publiczna dyskusja na temat rozwiązań przyjętych w projekcie przedmiotowego planu.

Do projektu planu miejscowego wpłynęły kolejne 3 uwagi złożone w jednym piśmie przez osobę prywatną.

4) Uwaga złożona przez osobę prywatną – data wpływu 23 czerwca 2025 r.

Przedmiot uwagi:

Składający uwagę stwierdza, iż Pan Wójt nie miał prawa pomniejszać zakresu opracowania przedmiotowego projektu planu bez upoważnienia Rady Gminy Choczewo.

Po rozpatrzeniu przedmiotowa uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie:

Zmniejszenie granic planu w stosunku do ustalonych w uchwale o przystąpieniu jest powszechną praktyką stosowaną podczas licznych procedur planistycznych w wielu gminach i miastach i zgodnie z linią orzecznictwa przyjętą przez Pomorski Urząd Wojewódzki w Gdańsku nie stanowi naruszenia procedury planistycznej. W związku z tym nie zaistniała potrzeba upoważnienia Rady Gminy Choczewo w tym zakresie.

5) Uwaga złożona przez osobę prywatną – data wpływu 23 czerwca 2025 r.

Przedmiot uwagi:

Składający uwagę stwierdza, iż skoro podjęto decyzję o zmniejszeniu granic planu, to cała procedura uzgadniania projektu planu powinna zostać wszczęta na nowo, w tym istnieje konieczność opracowania nowej prognozy oddziaływania na środowisko oraz otrzymania uzgodnienia m. in. z Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska.

Po rozpatrzeniu przedmiotowa uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie:

Zgodnie z Ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym czynności wynikające z wprowadzonych zmian w projekcie planu zagospodarowania przestrzennego ponawia się w niezbędnym zakresie. Korekta ustaleń przedmiotowego projektu planu dotyczyła zmniejszenia jego granic oraz obniżenia maksymalnego udziału powierzchni zabudowy dla terenów zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług z 20% na 10%. W związku z powyższym należy stwierdzić, iż wprowadzone zmiany jedynie ograniczyły zakres potencjalnego oddziaływania dopuszczanego w projekcie planu zagospodarowania terenu (szczególnie w aspekcie środowiska przyrodniczego), które zostało uzgodnione i zaopiniowane na wcześniejszym etapie procedury planistycznej przez poszczególne organy ustawowe. Nie zaistniała zatem konieczność sporządzenia nowej prognozy oddziaływania na środowisko, ani ponowienia etapu uzgodnień/opinii, w tym uzgodnienia z Regionalną Dyrekcją Ochrony Środowiska. Wprowadzone zmiany nie będą miały wpływu na skutki dla środowiska i zdrowia ludzi ocenione i przeanalizowane w prognozie

oddziaływania na środowisko przedmiotowego projektu planu, co zostało odnotowane w aneksie do tejże prognozy.

6) Uwaga złożona przez osobę prywatną – data wpływu 23 czerwca 2025 r.

Przedmiot uwagi:

Składający uwagę podważa autorstwo aneksu do prognozy oddziaływania na środowisko projektu planu i kwestionuje uprawnienia osoby sporządzającej w/w prognozę.

Po rozpatrzeniu przedmiotowa uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie:

Prognozę oddziaływania na środowisko przedmiotowego projektu planu oraz aneks do niej sporządziła osoba posiadająca wieloletnie doświadczenie i niezbędne uprawnienia w tym zakresie.

Plan realizuje wymogi ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, szczególnie w zakresie: wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walorów architektonicznych i krajobrazowych, wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa, prawa własności, potrzeb interesu publicznego – poprzez poszczególne ustalenia w planie miejscowym, jak również poprzez ustawową procedurę uzgodnień i opinii.

W zakresie potrzeb infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych plan nie ogranicza możliwości rozwoju, co wynika z definicji terenu w ustaleniach ogólnych treści uchwały.

W trakcie procedury planistycznej zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez możliwość złożenia wniosków, bądź uwag drogą e-mailową informując o tym w odpowiednich ogłoszeniach i obwieszczeniach. Ponadto w dniach: 22 listopada 2024 r., 10 grudnia 2024 r., 28 maja 2025 r. odbyły się publiczne dyskusje na temat rozwiązań przyjętych w projekcie przedmiotowego planu. Tym samym zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych. Na obszarze opracowania planu zapewnia się potrzeby związane z odpowiednią ilością i jakością wody do celów zaopatrzenia ludności.

Plan jest zgodny z wynikami analizy zawartej w uchwale nr LVIII/342/14 Rady Gminy Choczewo z dnia 27 października 2014 roku w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Choczewo oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Wpływ ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy jest bardzo pozytywny, gdyż uchwalenie przyczynia się do rozwoju ekonomicznego, wzbudzania aktywności gospodarczej wśród inwestorów i mieszkańców oraz branż związanych z dalszymi procesami inwestycyjnymi, m.in. w pierwszej kolejności z budownictwem.

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