

UCHWAŁA NR XXXVII/247/2026
RADY GMINY CHOZEWÓ

z dnia 23 kwietnia 2026 r.

w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla północnej części obrębu geodezyjnego Lublewo w gminie Choczewo.

Na podstawie art. 37ea ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), 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 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.), Rada Gminy Choczewo uchwała, co następuje:

§ 1. Po stwierdzeniu nienaruszenia ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Choczewo uchwalonego Uchwałą Nr VI-58/2003 Rady Gminy w Choczewie z dnia 09 czerwca 2003 r. wraz z późniejszymi zmianami, uchwała się zintegrowany plan inwestycyjny **dla północnej części obrębu geodezyjnego Lublewo w gminie Choczewo**, zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni ok. 70 ha, określony na rysunkach planu (załączniki: 1A i 1B).

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) terenie – należy przez to rozumieć obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi, którego przeznaczenie zostało określone w § 3 oraz karcie terenu, przeznaczony także pod zieleń, zbiorniki wodne, ciekły wodne, ciągi komunikacyjne, miejsca postojowe, sieci i urządzenia sieciowe oraz obsługujące je obiekty budowlane infrastruktury technicznej, w tym przyłącza oraz inne niezbędne elementy infrastruktury technicznej;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków. Linia nie dotyczy: balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, schodów zewnętrznych, pochylni, części podziemnych obiektów budowlanych, itp., które mogą przekraczać tą linię o nie więcej niż 1,5 m, chyba że ustalenia szczegółowe w poszczególnych kartach terenu oraz przepisy odrębne stanowią inaczej;
- 3) układzie odwadniającym – należy przez to rozumieć układ obejmujący szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej oraz ciekły naturalne, kanały, rowy i drenaże, zbiorniki, itp.;
- 4) stanie istniejącym – należy przez to rozumieć stan w chwili wejścia w życie niniejszego planu;
- 5) napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV – należy przez to rozumieć napowietrzną linię elektroenergetyczną wysokiego napięcia 110 kV składającą się z przewodów oraz słupów, która stanowi inwestycję celu publicznego;
- 6) pasie ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV – należy przez to rozumieć pas stanowiący strefę potencjalnego oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV;
- 7) zieleni izolacyjno-krajobrazowej – należy przez to rozumieć pas wielowarstwowej zieleni izolacyjno-krajobrazowej: niskiej, średniej oraz wysokiej, zgodnej z warunkami siedliskowymi, o szerokości co najmniej 10 m, formowanej piętrowo, tworzącej barierę wizualną i akustyczną.

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

1. **PE-I** – teren produkcji energii lub infrastruktury technicznej; W terenie PE-I dopuszcza się wyłącznie:

- 1) tereny produkcji energii z wykluczeniem terenów elektrowni wiatrowych;
- 2) tereny infrastruktury technicznej:
 - a) elektroenergetyki,
 - b) telekomunikacji,
 - c) ciepłownictwa.

2. **KDD** – teren drogi dojazdowej;
3. **KDL** – teren drogi lokalnej;
4. **RZP** – teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych;

§ 4. 1. Ustala się następujące wskaźniki parkingowe do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca do parkowania dla samochodów osobowych: minimum 1 miejsce postojowe na 10 zatrudnionych.

2. Ustala się wskaźnik do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: minimum 1 miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w tym w zgodzie z przepisami odrębnymi.

3. Na drogach publicznych ustala się zapotrzebowanie inwestycji na miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości określonej w przepisach odrębnych.

§ 5. 1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 8 terenów oznaczonych ciągłymi numeracjami w ramach danych przeznaczeń.

2. Ustalenia szczegółowe planu ustalono w § 6-9.

§ 6. KARTA TERENÓW ZINTEGROWANEGO PLANU INWESTYCYJNEGO DLA PÓŁNOCNEJ CZĘŚCI OBREBU GEODEZYJNEGO LUBLEWO W GMINIE CHOCZEWO:

1. NUMERY TERENÓW: **1, 2.**

2. POWIERZCHNIE TERENÓW: teren nr 1 – 61 ha, teren nr 2 – 6,54 ha.

3. PRZEZNACZENIE TERENÓW: **PE-I** – teren produkcji energii lub infrastruktury technicznej.

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, 10.

6. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU:

- 1) dla przedsięwzięć z zakresu produkcji energii dopuszcza się wyłącznie źródła odnawialne z zastrzeżeniem § 3 ust. 1 pkt 1;
- 2) dopuszcza się lokalizacje paneli fotowoltaicznych zamontowanych wyłącznie na budynkach;
- 3) wprowadzenie zadrzewień w formie grup gatunków drzew i krzewów zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi.

7. ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU: stosuje się zasady zawarte w ust.: 8, 10.

8. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ: ustala się zieleń izolacyjno-krajobrazową, jak na rysunku planu, z uwzględnieniem:

- a) przepisów odrębnych,
- b) ust 13 pkt 2.

9. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH: nie dotyczy.

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

- 1) maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – minimalna: 0, maksymalna: 3,2;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 70%;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków z zakresu telekomunikacji – serwerowni: 30 m,

- b) dla pozostałych budynków, w tym: elektroenergetyki (m.in.: głównych punktów zasilania, głównych punktów odbioru, magazynów energii), telekomunikacji, ciepłownictwa:
- w odległości do 100 m od ustalonych linii zabudowy, o których mowa w pkt 6 – 14 m,
 - w odległości powyżej 100 m od ustalonych linii zabudowy, o których mowa w pkt 6 – 20 m,
- c) dla budowli – dowolna z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 5) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z § 4 na terenie inwestycji;
- 6) linie zabudowy: nieprzekraczalne – jak na rysunku planu; pozostałe odległości, w tym od terenów kolejowych (poza granicami planu) – zgodnie z przepisami;
- 7) inne gabaryty obiektów: geometria dachu – dowolna;
- 8) ustala się dla dachów o nachyleniu poszczególnych połaci powyżej 25 stopni kolorystykę pokryć w odcieniach brązu, grafitu, czerwieni, bieli lub szarości;
- 9) dla budynków o wysokości powyżej 14 m ustala się kolorystykę elewacji (powierzchni ścian zewnętrznych) w odcieniach naturalnych otaczającego krajobrazu;

11. GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW, TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, OBSZARÓW OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH, KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH OKREŚLONYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ W PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA:

- 1) istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV, jak na rysunku planu, dla której dopuszcza się: przebudowę, rozbudowę, odbudowę, rozbiórkę, remont, konserwację, modernizację, itp., w tym lokalizację słupów linii elektroenergetycznej;
- 2) pas ochrony funkcyjnej istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV, jak na rysunku planu, dla którego ustala się:
- a) zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszczenie budowy linii elektroenergetycznych,
 - c) dopuszczenie robót budowlanych infrastruktury technicznej, urządzeń melioracyjnych, dojazdów i dojazdów w sposób niekolidujący z istniejącą napowietrzną linią elektroenergetyczną wysokiego napięcia 110 kV,
 - d) zakaz sadzenia roślinności o wysokości przekraczającej 3 m nad poziom terenu,
 - e) dopuszczenie wycinki istniejących drzew i krzewów,
 - f) zakaz makroniwelacji terenu o wysokości przekraczającej 3 m nad poziomem terenu, jeśli makroniwelacja nie jest związana z istniejącą napowietrzną linią elektroenergetyczną wysokiego napięcia 110 kV,
 - g) zakaz lokalizacji instalacji fotowoltaicznych.

12. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM MIEJSCOWYM:

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

13. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY:

- 1) w pomieszczeniach przewidzianych na stały pobyt ludzi położonych w strefie uciążliwości terenu kolejowego (poza południową granicą planu) ustala się zastosowanie w miarę potrzeby zabezpieczeń

gwarantujących ochronę przed ponadnormatywnym hałasem oraz drganiami akustycznymi, doprowadzających poziom hałasu oraz drgań do wartości zgodnych z obowiązującymi normami;

2) w obszarze, o którym mowa w ust. 8:

- a) dopuszcza się: ciekły wodne, realizacje sieci i urządzeń sieciowych, w tym przyłącza oraz inne niezbędne elementy infrastruktury technicznej,
- b) przekraczanie komunikacją pieszą i kołową w niezbędnym zakresie,
- c) wyklucza się miejsca postojowe, place do zawracania.

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

1) dostępność drogową:

a) teren nr 1:

- poprzez zjazd od przylegającej do terenu (poza południowo-wschodnią granicą planu) istniejącej drogi wojewódzkiej nr 213,
- spoza granic planu z zastrzeżeniem turet pierwsze,
- dopuszcza się przejazd przez teren 1RZP,

b) teren nr 2 – spoza granic planu; dopuszcza się przejazd przez tereny: 2RZP, 3RZP;

2) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej lub własnego ujęcia;

3) odprowadzenie ścieków – bytowe 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) dopuszcza się dla elementów, o których mowa w § 2 pkt 1: modernizacje, przebudowy, rozbudowy, budowy oraz pozostałe działania wynikające z przepisów.

15. SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW: do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych do zbiornika lub zbiorników bezodpływowych lub zastosowanie innych rozwiązań zgodnych z przepisami odrębnymi.

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

§ 7. KARTA TERENU ZINTEGROWANEGO PLANU INWESTYCYJNEGO DLA PÓLNOCNEJ CZĘŚCI OBRĘBU GEODEZYJNEGO LUBLEWO W GMINIE CHOCZEWO:

1. NUMER TERENU: 1.

2. POWIERZCHNIA: 0,11 ha.

3. PRZEZNACZENIE TERENU: **KDD** – teren drogi dojazdowej.

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

5. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO: stosuje się zasady zawarte w ust.: 9, 10, 13.

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

7. ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU: stosuje się zasady zawarte w ust. 9, 10.

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

9. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:

- 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
- 2) tymczasowe obiekty budowlane: zakaz lokalizacji;
- 3) urządzenia techniczne: dopuszcza się;
- 4) zielen: dopuszcza się.

10. PARAMETRY, WSKAŹNIKI I WYPOSAŻENIE DROGI:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój: dowolny; dopuszcza się przekrój bez wydzielonej jezdni i chodnika;
- 3) lokalizacja infrastruktury technicznej nie będącej wyposażeniem drogi, w pasie drogowym
- dopuszcza się;
- 4) powiązania układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym – od istniejącej drogi gminnej znajdującej się poza granicami planu.

11. GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW, TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, OBSZARÓW OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH, KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH OKREŚLONYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ W PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA: nie dotyczy.

12. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM MIEJSCOWYM:

- 1) szerokość frontu działki – nie dotyczy;
- 2) powierzchnia działki – nie dotyczy;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczających terenu drogi – nie dotyczy.

13. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU: nie ustala się.

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

- 1) dostępność drogowa – spoza granic planu;
- 2) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej;
- 3) odprowadzenie ścieków – nie dotyczy;
- 4) zagospodarowanie wód opadowych – zagospodarowanie na terenie inwestycji lub do układu odwadniającego;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej lub z mikroinstalacji, z odnawialnych źródeł energii;
- 6) zaopatrzenie w gaz – nie dotyczy;
- 7) zaopatrzenie w ciepło – nie dotyczy;
- 8) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) dopuszcza się dla elementów, o których mowa w § 2 pkt 1: modernizacje, przebudowy, rozbudowy, budowy oraz pozostałe działania wynikające z przepisów.

15. SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW: zakaz tymczasowego zagospodarowania.

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

§ 8. KARTA TERENÓW ZINTEGROWANEGO PLANU INWESTYCYJNEGO DLA PÓŁNOCNEJ CZĘŚCI OBREBU GEODEZYJNEGO LUBLEWO W GMINIE CHOCZEWO:

1. NUMERY TERENÓW: **1, 2.**

2. POWIERZCHNIE teren nr 1 – 0,90 ha; teren nr 2 – 0,22 ha.

3. PRZEZNACZENIE TERENÓW: **KDL** – teren drogi lokalnej.

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

5. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO: stosuje się zasady zawarte w ust.: 9, 10, 13.

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

7. ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU: stosuje się zasady zawarte w ust. 9, 10.

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

9. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:

1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;

2) tymczasowe obiekty budowlane: zakaz lokalizacji;

3) urządzenia techniczne: dopuszcza się;

4) zieleń: dopuszcza się.

10. PARAMETRY, WSKAŹNIKI I WYPOSAŻENIE DROGI:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu;

2) przekrój: dowolny; dopuszcza się przekrój bez wydzielonej jezdni i chodnika;

3) lokalizacja infrastruktury technicznej nie będącej wyposażeniem drogi, w pasie drogowym
- dopuszcza się;

4) powiązania układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym – z istniejącą drogą wojewódzką nr 213.

11. GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW, TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, OBSZARÓW OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH, KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH OKREŚLONYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ W PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA: nie dotyczy.

12. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM MIEJSCOWYM:

1) szerokość frontu działki – nie dotyczy;

2) powierzchnia działki – nie dotyczy;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczających terenu drogi – nie dotyczy.

13. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU: nie ustala się.

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

- 1) dostępność drogowa – spoza granic planu;
- 2) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej;
- 3) odprowadzenie ścieków – nie dotyczy;
- 4) zagospodarowanie wód opadowych – zagospodarowanie na terenie inwestycji lub do układu odwadniającego;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej lub z mikroinstalacji, z odnawialnych źródeł energii;
- 6) zaopatrzenie w gaz – nie dotyczy;
- 7) zaopatrzenie w ciepło – nie dotyczy;
- 8) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) dopuszcza się dla elementów, o których mowa w § 2 pkt 1: modernizacje, przebudowy, rozbudowy, budowy oraz pozostałe działania wynikające z przepisów.

15. SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW: zakaz tymczasowego zagospodarowania.

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

§ 9. KARTA TERENÓW ZINTEGROWANEGO PLANU INWESTYCYJNEGO DLA PÓŁNOCNEJ CZĘŚCI OBRĘBU GEODEZYJNEGO LUBLEWO W GMINIE CHOCZEWO:

1. NUMERY TERENÓW: **1, 2, 3.**

2. POWIERZCHNIE TERENÓW: teren nr 1 – 1,67 ha, teren nr 2 – 0,03 ha, teren nr 3 – 0,2 ha.

3. PRZEZNACZENIE TERENÓW: **RZP** – teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych.

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.: 10.

6. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU:

- 1) wprowadzenie zadrzewień w formie grup gatunków drzew i krzewów zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi;
- 2) zakaz chowu lub hodowli zwierząt.

7. ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU: stosuje się zasady zawarte w ust. 10.

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

9. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH: nie dotyczy.

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

- 1) maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – minimalna: 0, maksymalna: 2,1,
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 70%;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) dla budynków: 14m,
- b) dla budowli – dowolna z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 5) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z § 4 na terenie inwestycji;
- 6) linie zabudowy: nieprzekraczalne – jak na rysunku planu;
- 7) inne gabaryty obiektów:
 - a) geometria dachu – dowolna;
- 8) ustala się dla dachów o nachyleniu poszczególnych połaci powyżej 25 stopni kolorystykę pokryć w odcieniach brązu, grafitu, czerwieni, bieli lub szarości.

11. GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW, TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, OBSZARÓW OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH, KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH OKREŚLONYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ W PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA:

- 1) tereny nr: 2, 3:
 - a) istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV, jak na rysunku planu, dla której dopuszcza się: przebudowę, rozbudowę, odbudowę, rozbiórkę, remont, konserwację, modernizację, itp., w tym lokalizację słupów linii elektroenergetycznej;
 - b) pas ochrony funkcyjnej istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV, jak na rysunku planu, dla którego ustala się:
 - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - dopuszczenie budowy linii elektroenergetycznych,
 - dopuszczenie robót budowlanych infrastruktury technicznej, urządzeń melioracyjnych, dojazdów i dojazdów w sposób niekolidujący z istniejącą napowietrzną linią elektroenergetyczną wysokiego napięcia 110 kV,
 - zakaz sadzenia roślinności o wysokości przekraczającej 3 m nad poziom terenu,
 - dopuszczenie wycinki istniejących drzew i krzewów,
 - zakaz makroniwelacji terenu o wysokości przekraczającej 3 m nad poziomem terenu, jeśli makroniwelacja nie jest związana z istniejącą napowietrzną linią elektroenergetyczną wysokiego napięcia 110 kV,
 - zakaz lokalizacji instalacji fotowoltaicznych;
- 2) teren nr 1 – nie dotyczy.

12. SZCZEGÓLNE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM MIEJSCOWYM:

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

13. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY: w pomieszczeniach przewidzianych na stały pobyt ludzi położonych w strefie uciążliwości terenu kolejowego (poza południową granicą planu) ustala się zastosowanie w miarę potrzeby zabezpieczeń gwarantujących ochronę przed ponadnormatywnym hałasem oraz drganiami akustycznymi, doprowadzających poziom hałasu oraz drgań do wartości zgodnych z obowiązującymi normami.

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

- 1) dostępność drogowa – spoza granic planu; dopuszcza się w terenie nr 1 dojazd do terenu 1PE-I; dopuszcza się w terenach nr: 2 i 3 dojazd do terenu 2PE-I;
- 2) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej lub własnego ujęcia;
- 3) odprowadzenie ścieków – bytowe do sieci kanalizacji sanitarnej, pozostałe – zgodnie z przepisami;
- 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) dopuszcza się dla elementów, o których mowa w § 2 pkt 1: modernizacje, przebudowy, rozbudowy, budowy oraz pozostałe działania wynikające z przepisów.

15. SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW: do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych do zbiornika lub zbiorników bezodpływowych lub zastosowanie innych rozwiązań zgodnych z przepisami odrębnymi.

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

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

- 1) część graficzna – rysunki planu w skali: 1:2000 (załączniki: 1A i 1B);
- 2) raport podsumowujący przebieg konsultacji społecznych (załącznik nr 2);
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania (załącznik nr 3);
- 4) dane przestrzenne (załącznik nr 4).

§ 11. 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.

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

Przewodniczący Rady Gminy

**Marzena Drega-
Kierznikiewicz**

ZINTEGROWANY PLAN INWESTYCYJNY DLA PÓŁNOCNEJ CZĘŚCI OBRĘBU GEODEZYJNEGO LUBLEWO W GMINIE CHOJCZEWO

RYSunEK PRoJEKTU ZINTEGROWANego PLANU INWESTYCYJNEGO

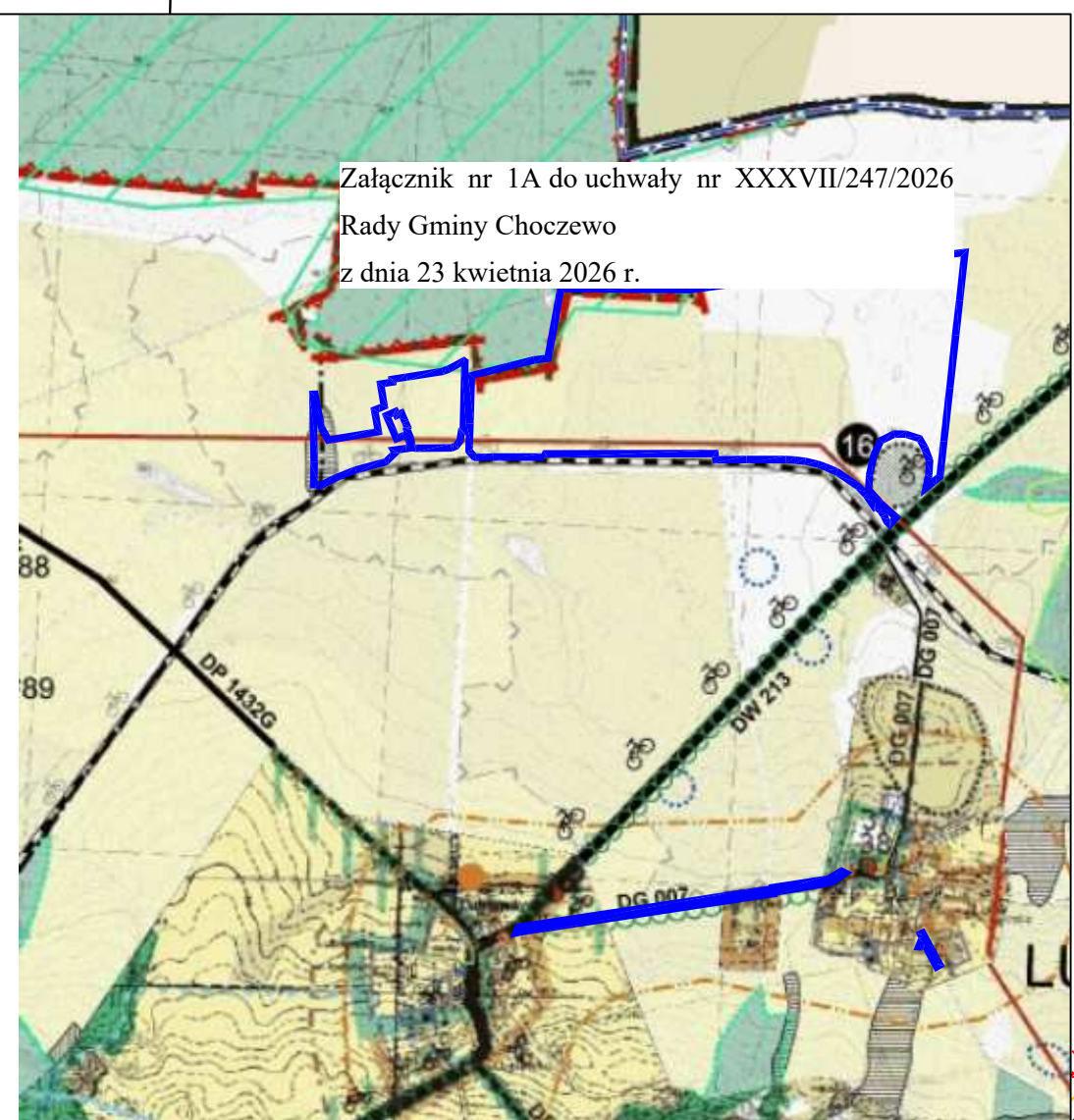
LEGENDA

USTALENIA PLANU

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZINTEGROWANYM PLANEM INWESTYCYJNYM
- LinIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- niePRZEKRACZAJĄCA LinIA ZABUDOWY
- ODNACZENIE TERENU WYDZIELENEGO LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI
- ODNACZENIE CYNTORE - NUMER TERENU
- ODNACZENIA LITEROWE - SYMBOLE KLASY PRZEZNACZENIA TERENU
- 1PE-I
- PE-I
- RZP
- 2PE-I
- 2RZP
- 3RZP
- 1RZP
- 1PE-I
- 2PE-I
- 2RZP

ZALĄCZNIK NR 1A DO UCHWAŁY NR XXXVII/247/2026 Rady Gminy CHOJCZEWO z DNIA 23.04.2026 R.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAN I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CHOJCZEWO



ZmIANA STUDIUM W CZĘŚCI - w rejonie Zwartowa i Borkowa NR 1

ZNACZENIA

- granice obszaru w całości w rejonie Zwartowa (Borkowa NR 1)
- granice obszaru namierzającego udział w wytworzeniu energii z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100 kW (poza terenami objętymi planem)

ZmIANA STUDIUM W CZĘŚCI NR 2

ZNACZENIA:

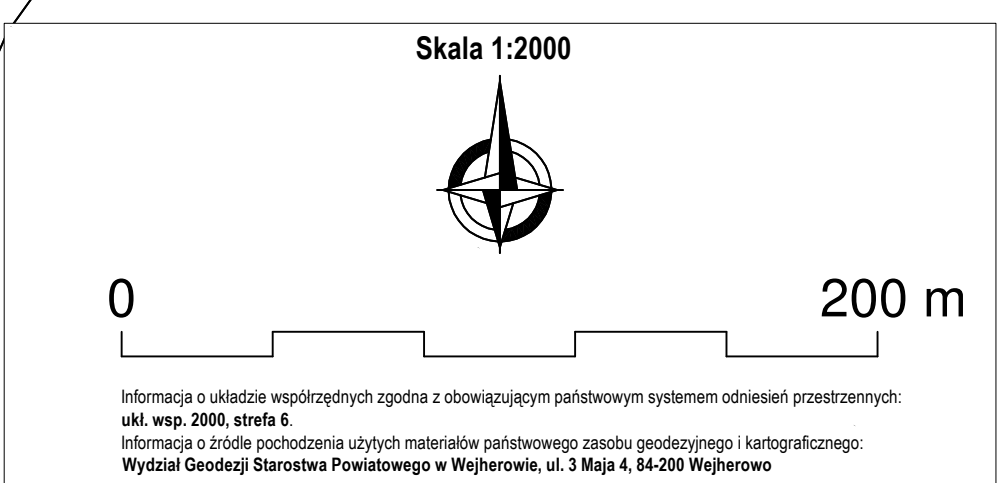
- granice obszaru w całości w rejonie Zwartowa (Borkowa NR 2)
- granice obszaru namierzającego udział w wytworzeniu energii z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100 kW (poza terenami objętymi planem)

ZINTEGROWANY PLAN INWESTYCYJNY DLA PÓŁNOCNEJ CZĘŚCI OBRĘBU GEODEZYJNEGO LUBLEWO W GMINIE CHOJCZEWO

RYSunEK PRoJEKTU ZINTEGROWANego PLANU INWESTYCYJNEGO

OPRACOWANIE	M. PROJEKT Michał Szpakowski mgr inż. arch. Michał Szpakowski diploma Politechniki Opatowska 100a Lubartów w Górnym nr G-177/2004
OPRACOWANIE	ŚCIĄG Michał Paszkowski mgr inż. arch. Michał Paszkowski diploma Politechniki Opatowska 100a Lubartów w Górnym nr G-180/2004
WYKONANIE 2026 R.	SKALA 1:2000
	RYSunEK 1A

Projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego stanowiący przedmiot opinii, uzgodnień oraz konsultacji społecznych (wraz z prognozą oddziaływania na środowisko) w dniach 27.02.-27.03.2026 r.



ZNACZENIA

- granice obszaru w całości w rejonie Zwartowa (Borkowa NR 1)
- granice obszaru namierzającego udział w wytworzeniu energii z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100 kW (poza terenami objętymi planem)

ZNACZENIA

- granice obszaru w całości w rejonie Zwartowa (Borkowa NR 2)
- granice obszaru namierzającego udział w wytworzeniu energii z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100 kW (poza terenami objętymi planem)

ZNACZENIA

- granice obszaru w całości w rejonie Zwartowa (Borkowa NR 1)
- granice obszaru namierzającego udział w wytworzeniu energii z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100 kW (poza terenami objętymi planem)

ZNACZENIA

- granice obszaru w całości w rejonie Zwartowa (Borkowa NR 2)
- granice obszaru namierzającego udział w wytworzeniu energii z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100 kW (poza terenami objętymi planem)

ZINTEGROWANY PLAN INWESTYCYJNY DLA PÓLNOCNEJ CZĘŚCI OBRĘBU GEODEZYJNEGO LUBLEWO W GMINIE CHOCZEWO

RYSUNEK PROJEKTU ZINTEGROWANEGO PLANU INWESTYCYJNEGO

LEGENDA

USTALENIA PLANU

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZINTEGROWANYM PLANEM INWESTYCYJNYM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

OZNACZENIE TERENU WYDZIELONEGO LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI

- OZNACZENIE CYFROWE - NUMER TERENU
- OZNACZENIA LITEROWE - SYMBOL KLASY PRZEZNACZENIA TERENU

1KDD

KDD

KDL

TEREN DROGI DOJAZDOWEJ

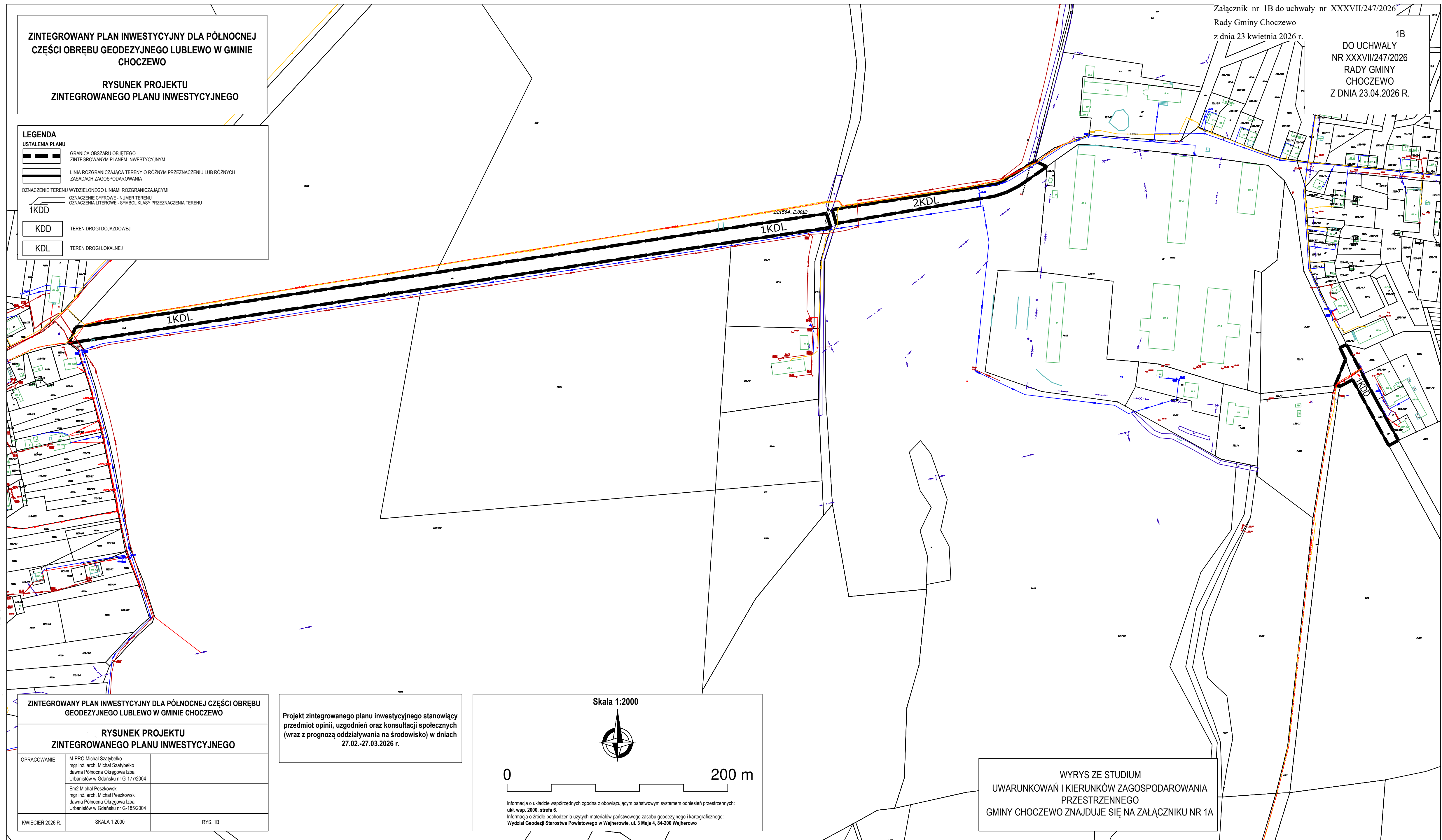
TEREN DROGI LOKALNEJ

Załącznik nr 1B do uchwały nr XXXVII/247/2026

Rady Gminy Choczewo

z dnia 23 kwietnia 2026 r.

1B
DO UCHWAŁY
NR XXXVII/247/2026
RADY GMINY
CHOCZEWO
Z DNIA 23.04.2026 R.



ZINTEGROWANY PLAN INWESTYCYJNY DLA PÓLNOCNEJ CZĘŚCI OBRĘBU GEODEZYJNEGO LUBLEWO W GMINIE CHOCZEWO

RYSUNEK PROJEKTU ZINTEGROWANEGO PLANU INWESTYCYJNEGO

OPRACOWANIE	M-PRO Michał Szatybelko mgr inż. arch. Michał Szatybelko dawna Północna Okręgowa Izba Urbanistów w Gdańsku nr G-177/2004	
	Em2 Michał Peszkowski mgr inż. arch. Michał Peszkowski dawna Północna Okręgowa Izba Urbanistów w Gdańsku nr G-185/2004	
KWIECIEŃ 2026 R.	SKALA 1:2000	RYS. 1B

Projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego stanowiący przedmiot opinii, uzgodnień oraz konsultacji społecznych (wraz z prognozą oddziaływania na środowisko) w dniach 27.02.-27.03.2026 r.

Skala 1:2000



0

200 m

Informacja o układzie współrzędnych zgodna z obowiązującym państwowym systemem odniesień przestrzennych: ukt. wsp. 2000, strefa 6.
Informacja o źródle pochodzenia użytych materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego: Wydział Geodezji Starostwa Powiatowego w Wejherowie, ul. 3 Maja 4, 84-200 Wejherowo

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CHOCZEWO ZNAJDUJE SIĘ NA ZAŁĄCZNIKU NR 1A

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXXVII/247/2026
Rady Gminy Choczewo
z dnia 23 kwietnia 2026 r.

**RAPORT PODSUMOWUJĄCY PRZEBIEG KONSULTACJI SPOŁECZNYCH
DO PROJEKTU ZINTEGROWANEGO PLANU INWESTYCYJNEGO DLA PÓŁNOCNEJ CZĘŚCI
OBREBU GEODEZYJNEGO LUBLEWO W GMINIE CHOCZEWO:**

Konsultacje społeczne dotyczące projektu **zintegrowanego planu inwestycyjnego dla północnej części obrębu geodezyjnego Lublewo w gminie Choczewo** odbyły się w dniach od 27.02.2026 r. do 27.03.2026 r.

Na podstawie art. 37ec ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) konsultacje społeczne odbyły się poprzez zbieranie uwag.

Do projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego nie wpłynęły uwagi.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXXVII/247/2026

Rady Gminy Choczewo

z dnia 23 kwietnia 2026 r.

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

Uchwalenie zintegrowanego planu inwestycyjnego dla północnej części obrębu geodezyjnego Lublewo w gminie Choczewo nie wiąże się z koniecznością realizacji nowych inwestycji (nieprzewidywanych dotychczas) z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

Załącznik nr 4 do uchwały nr XXXVII/247/2026

Rady Gminy Choczewo

z dnia 23 kwietnia 2026 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

do zintegrowanego planu inwestycyjnego dla północnej części obrębu geodezyjnego Lublewo w gminie Choczewo.

Projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego opracowany został w oparciu o Uchwałę Nr XXXIII/217/2026 Rady Gminy Choczewo z dnia 22 stycznia 2026 r. w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla północnej części obrębu geodezyjnego Lublewo w gminie Choczewo.

Projekt planu obejmuje obszar o powierzchni ok. 70 ha. W granicach przystąpienia obowiązuje Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Wiatraki w Lublewie” gmina Choczewo, uchwalony uchwałą Rady Gminy Choczewo nr XIV/144/2008 z dnia 19 marca 2008 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 58 z dnia 24 czerwca 2008 r. poz. 1658).

Obszar opracowania planu dla inwestycji głównej obejmuje istniejące działki nr: 109, 141/1, 105/5, 105/6, 105/20, 105/22 – obr. Lublewo, które graniczą od:

- od północy – z lasami państwowymi położonymi w obszarach: Nadmorskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz otuliny Nadmorskiego Parku Krajobrazowego, a także terenami rolniczymi,
- od południowego-wschodu – z drogą wojewódzką nr 213,
- południa – z działkami nr 104 i 160 – obr. Lublewo, które stanowią własność Skarbu Państwa i są obszarem kolejowym,
- od zachodu oraz północnego zachodu – z kompleksem stacji energetycznej 400 kV Choczewo oraz Głównym Punktem Zasilania,

Celem przystąpienia do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego jest umożliwienie realizacji przeznaczenia dopuszczonego zapisami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Choczewo, zapewniających możliwość realizacji celów rozwojowych gminy, tzn. możliwości realizacji rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, a także terenów infrastruktury technicznej związanej z telekomunikacją, elektroenergetyką oraz ciepłownictwem.

Treść zmiany nr 2 do Studium, w którym położony jest obszar opracowania planu określa:

- na str. 7: *„Celem sporządzenia tej zmiany SUIKZP jest rozwój infrastruktury energetycznej związany z obsługą produkcji energii ze źródeł odnawialnych. Produkcja tej energii, na lądzie i na morzu, oraz właściwe nią zarządzanie w istotny sposób wpłyną na ograniczenie negatywnych zmian klimatycznych oraz umożliwią optymalny rozwój tej części regionu pomorskiego”*,

- na str. 235: *„Obszar zmiany Studium nr 2 uznaje się za obszar rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym oraz ponadlokalnym. Dopuszcza się na nim lokalizację wszelkich obiektów infrastruktury technicznej, w tym elektroenergetycznych sieci przesyłowych i obiektów towarzyszących”*.

- na str. 237: *„W granicach częściowej zmiany Studium nr 1 w rejonie Zwartowa i Borkowa oraz zmiany Studium nr 2 dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym zmianą”*.

Wobec powyższego dopuszczone przeznaczenie z zakresu produkcji energii oraz wszelkich obiektów infrastruktury technicznej, w tym elektroenergetycznej nie naruszają ustaleń Studium.

Dodatkowo, na terenach klasoużytków klas III ustala się tereny produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych.

Inwestycję uzupełniającą stanowią będą przedsięwzięcia związane z drogami gminnymi na częściach działek nr 134 i 136 – obr. Lublewo, a także na działkach nr: 114, część 136 – obr. Lublewo, które to lokalizacje stanowią fragmenty ramy komunikacyjnej obsługującej m.in. teren inwestycji głównej, umożliwiając tym samym dostępność komunikacyjną do terenu inwestycji głównej od strony południowo-wschodniej i południa, co będzie bezpośrednio służyć m.in. przyszłym potencjalnym zatrudnionym obszarowi inwestycji głównej z obu wyżej wymienionych miejscowości obrębu geodezyjnego Lublewo, a także pozostałym użytkownikom dróg.

A. W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;

zgodnie z definicją ustawową przez „ład przestrzenny” rozumie się takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. Przedstawiony projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego uwzględnia wymagane ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia, które opisane zostały w pozostałej treści uzasadnienia;

1a) potrzeby zrównoważonego rozwoju;

przez „zrównoważony rozwój” rozumie się rozwój, o którym mowa w art. 3 pkt 50 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 54 z późn. zm.), czyli taki rozwój społeczno-gospodarczy, w którym następuje proces integrowania działań politycznych, gospodarczych i społecznych, z zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych, w celu zagwarantowania możliwości zaspokajania podstawowych potrzeb poszczególnych społeczności lub obywateli zarówno współczesnego pokolenia, jak i przyszłych pokoleń. Przedstawiony projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego przez przeprowadzany proces planistyczny maksymalnie wyważy najbardziej optymalne rozwiązanie, m.in. poprzez stanowiska instytucji wyrażone w procedurze opinii i uzgodnień, a także przez przeprowadzane konsultacje społeczne;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe;

Projekt planu uwzględnia walory architektoniczne i krajobrazowe m.in. poprzez: ustalenie nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz ustalenie wskaźników kształtowania zabudowy, to znaczy:

- maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy – od 0 do 3,2;
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%;
- maksymalny udziału powierzchni zabudowy: 70%;
- maksymalną wysokość zabudowy – dla budynków: 14-30 m, dla budowli: dowolna z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- ustala się dowolną geometrię dachu;

W celu uniknięcia pokrycia znaczących połaci terenów fotowoltaiką dopuszczono lokalizacje paneli fotowoltaicznych wyłącznie na budynkach;

Powyższe są zgodne z polityką przestrzenną zawartą w Studium uwarunkowań kierunków zagospodarowania przestrzennego;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin;

Obszar opracowania projektu planu położony formami ochrony przyrody. Ponadto, na obszarze opracowania planu znajdują się grunty rolnicze klasy III i IV. Nie występują tereny leśne ani złoża kopalin;

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

obszar opracowania projektu planu nie znajduje się w obszarach, dla których ustalono wymogi z zakresu ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

Część obszaru planu objęta została strefą ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków archeologicznych (Starbienino 6 AZP 3-37/19).

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1411);

Ustalenia projektu zawarte w planie nie wpłyną negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. Wymagania dotyczące ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia w planie zostały zrealizowane m.in. poprzez zakaz lokalizacji inwestycji mogącej spowodować zanieczyszczenia środowiska, tj. emisję, która jest szkodliwa m.in. dla zdrowia ludzi, powodującą szkodę w dobrach materialnych lub kolidującą z innymi, uzasadnionymi sposobami korzystania ze środowiska, a także to, że zasięg uciążliwości dla środowiska działalności gospodarczej, prowadzonej na danym terenie, winien być bezwzględnie ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim

pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w środki techniczne ochrony przed tymi uciążliwościami.

Potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami zostały uwzględnione między innymi w zapisach odnoszących się do wskaźników parkingowych.

6) walory ekonomiczne przestrzeni zostały wykorzystane maksymalnie zgodnie z polityką przestrzenną zawartą w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Choczewo, mając również na celu zapewnienie optymalnych możliwości inwestycyjnych oraz wykorzystujących walory lokalizacji przy wyżej wspomnianych kluczowych inwestycjach z zakresu elektroenergetyki z odnawialnych źródeł energii, a także walory wynikające z sąsiedztwa drogi wojewódzkiej, oraz planowanej linii kolejowej;

7) prawo własności zostało uwzględnione poprzez ustalenie sposobu przeznaczenia i zagospodarowania w sposób zapewniający optymalne możliwości wykorzystania nieruchomości zgodnie z ich uwarunkowaniami i społeczno-gospodarczym przeznaczeniem;

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

ustalone w planie przeznaczenie terenu, a także zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu nie powinny kolidować z obronnością i bezpieczeństwem państwa;

9) potrzeby interesu publicznego zostały uwzględnione poprzez zachowanie zasady proporcjonalności i równości, m.in. poprzez wprowadzenie przeznaczenia jak i zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania działki lub terenu zgodnych z polityką przestrzenną wyrażoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Choczewo;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;

potrzeby zostały uwzględnione poprzez określenie zasad obsługi oraz modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej; projekt planu nie ogranicza możliwości realizacji sieci szerokopasmowych, co więcej ustala możliwości rozwoju dla telekomunikacji.

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;

na poszczególnych etapach procedury planistycznej zamierza się – zgodnie z przepisami – zapewnić udział społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktu planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;

na poszczególnych etapach procedury planistycznej zamierza się – zgodnie z przepisami – zachować jawność i przejrzystość procedur planistycznych;

13) potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności;

potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności została uwzględniona poprzez zapisy stanowiące o podłączeniu obszaru objętego projektem planu do sieci wodociągowej.

14) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska;

na obszarze opracowania projektu planu nie ustala się możliwości lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, nowych inwestycji i zagospodarowania terenów w sąsiedztwie zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

15) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej.

dla obszaru opracowania projektu planu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wyznaczyło kierunek również pod tereny obsługi produkcji rolnej (z zakazem chowu i hodowli zwierząt), zatem dalszy rozwój produkcji rolniczej, w tym dalsze kształtowanie rolniczej przestrzeni produkcyjnej jest również planowane.

B. Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag,

zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Rozwiązania przedmiotowego planu nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Choczewo”.

C. W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, walorów przyrodniczych przestrzeni, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;

2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;

3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;

4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:

a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1443), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,

b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.

Przedmiotowy projekt planu nie przewiduje terenów nowej zabudowy mieszkaniowej, na której będzie możliwe stałe zamieszkanie. Dostępność drogowa będzie odbywać się spoza granic planu przez istniejący układ drogowy. Na obszarze objętym planem występuje niezbędna infrastruktura techniczna głównie w postaci sieci elektroenergetycznej.

D. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania;

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.

E. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Wpływ ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy jest pozytywny, gdyż uchwalenie przyczynia się do rozwoju ekonomicznego, wzbudzania aktywności gospodarczej wśród inwestorów i mieszkańców oraz branż związanych z dalszymi procesami inwestycyjnymi. Koszt sporządzenia przedmiotowego zintegrowanego planu inwestycyjnego jest neutralny dla budżetu gminy w porównaniu do korzyści jakie za sobą niesie możliwość rozwoju gospodarczego, w tym na walory ekonomiczne przestrzeni.

W obszarze planu nie przewiduje się realizacji nowych układów drogowych i nowej infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

Ustalania projektu planu niosą za sobą pozytywne skutki finansowe dla Gminy, wynikające z art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustalono stawkę planistyczną w wysokości 30%.

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



DOKUMENT PODPISANY ELEKTRONICZNIE

Dane podpisywanego dokumentu

Typ dokumentu	Uchwała
Numer dokumentu	XXXVII/247/2026
Data dokumentu	2026-04-23
Organ wydający	Rada Gminy Choczewo
Przedmiot regulacji	w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla północnej części obrębu geodezyjnego Lublewo w gminie Choczewo.
Identyfikator dokumentu	BEB228EF-CA91-4567-A73F-E2E34D85158C

Informacje o złożonych podpisach elektronicznych

Podpis:	
Sygnatura	Signature-737911740
Numer seryjny	00C8B475B03501CC2EC491DF3A7AC87AD3A58D
Osoba podpisująca	Marzena Drewa-Kierznikiewicz
Kraj	PL
Data złożenia podpisu	23.04.2026 15:12:00
Zakres podpisu	Podpis całego dokumentu
Wystawca certyfikatu	Centrum Kwalifikowane EuroCert EuroCert Sp. z o.o. PL VATPL-9512352379