



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 26 października 2012 r.

Poz. 3356

UCHWAŁA NR XXII/160/12 RADY GMINY CHOCZEWO

z dnia 13 września 2012 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Zawilca i Polnej we wsi Lubiatowo w gminie Choczewo

Na podstawie art. 20 ust. 1, art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647) oraz art. 18, ust. 2, pkt 5 i art. 40, ust. 1, art. 41 ust. 1, art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675, z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887, Nr 217, poz. 1281, z 2012 r. poz. 567), art. 4 ust. 1 i art. 13 pkt 2 ustawy z dnia 20 lipca 2000r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (tekst jednolity z 2011 r. Nr 197, poz. 1172 ze zmianą z 2011 Nr 117, poz. 676),

Rada Gminy Choczewo uchwala, co następuje:

§ 1. Po stwierdzeniu nienaruszenia ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Choczewo” uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Zawilca i Polnej we wsi Lubiatowo w gminie Choczewo, zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni ~2,26ha, jak na rysunku planu.

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

- 1) planie – należy przez to rozumieć plan, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;
- 2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 3) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 4) rysunku planu – należy przez to rozumieć część graficzną stanowiącą załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 5) terenie – należy przez to rozumieć obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowych zasadach zagospodarowania, którego przeznaczenie zostało określone w §3 oraz odpowiedniej karcie terenu, przeznaczony także pod zieleń, ciągi komunikacyjne, miejsca postojowe, sieci i urządzenia sieciowe oraz obsługujące je obiekty budowlane infrastruktury technicznej (w tym stacje bazowe telefonii komórkowej);
- 6) maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków. Linia nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, ryzalitów, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów;
- 7) układzie odwadniającym – należy przez to rozumieć układ obejmujący szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej, ciekły naturalne, kanały, rowy i drenaże;

- 8) zabudowie – należy przez to rozumieć budynki;
- 9) mieszkaniu integralnie związanym z prowadzoną działalnością gospodarczą –należy przez to rozumieć mieszkanie na działce wspólnej z obiektem związanym z działalnością gospodarczą. Dopuszcza się najwyżej dwa mieszkania (w odrębnym budynku mieszkalnym lub w budynku wspólnym z prowadzoną działalnością gospodarczą), przy czym łączna powierzchnia użytkowa mieszkań nie może przekraczać łącznej powierzchni użytkowej wykorzystywanej na cele działalności gospodarczej;
- 10) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość budynku mierzoną od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do kalenicy budynku.

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

ML,UT – teren zabudowy letniskowej – rekreacji indywidualnej oraz usług turystyki

W terenie ML,UT dopuszcza się:

- 1) zabudowę letniskową – rekreacji indywidualnej;
- 2) usługi turystyki (w tym między innymi: pensjonaty, hotele, motele, kempingi, pola namiotowe, ośrodki wypoczynkowe, gastronomia);
- 3) usługi sportu i rekreacji;
- 4) mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą.

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

- a) mieszkanie integralnie związane z działalnością gospodarczą: minimum 2mp na mieszkanie;
- b) zabudowa letniskowa – rekreacji indywidualnej: minimum 1mp na budynek letniskowy;
- c) hotele, motele, pensjonaty, ośrodki wypoczynkowe, wynajem pokoi: minimum 1mp na pokój noclegowy;
- d) gastronomia (restauracje, kawiarnie, bary, itp.): minimum 2mp na 10 miejsc konsumpcyjnych oraz minimum 1mp na 10 zatrudnionych;
- e) baseny pływackie, siłownie, inne obiekty sportu i rekreacji: minimum 2,5mp na każde rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej oraz minimum 1mp na 10 zatrudnionych – nie dotyczy obiektów wykorzystywanych dla celów indywidualnych;
- f) korty tenisowe, boiska do koszykówki, siatkówki, itp. (bez miejsc dla widzów): minimum 2mp na kort/boisko – nie dotyczy obiektów wykorzystywanych dla celów indywidualnych;
- g) pola namiotowe: minimum 1mp na każde rozpoczęte 100m² terenuprzeznaczonego pod pole namiotowe.

2. Dla funkcji nie wymienionych w ust. 1 powyższe wskaźniki stosuje się odpowiednio.

§ 5. 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, a także ciągów komunikacyjnych.

§ 6. 1. Ustala się jeden obszar objęty planem oznaczony cyfrą „1”.

2. Ustalenia szczegółowe planu są następujące:

KARTA TERENU

MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

W REJONIE ULIC: ZAWILCA I POLNEJ WE WSI LUBIATOWO W GMINIE CHOCZEWO

1. NUMER TERENU: 1

2. POWIERZCHNIA: 2,26ha

3. PRZEZNACZENIE TERENU: ML,UT – teren zabudowy letniskowej – rekreacji indywidualnej oraz usług turystyki, 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:

5.1 stosuje się zasady zawarte w pkt 6, 8,

5.2 zakaz stosowania ogrodzeń pełnych i z prefabrykowanych płytowych elementów betonowych,

5.3 zakaz lokalizacji nośników reklamowych; dopuszcza się szyldy oraz tablice informacyjne o maksymalnej łącznej powierzchni do 2,2m²

6. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI LUB TERENU:

6.1 linie zabudowy:

a) maksymalne nieprzekraczalne, jak na rysunku planu,

b) pozostałe – w tym od granicy lasu, o którym mowa w pkt 16.1 – zgodnie z przepisami,

6.2 maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchnidziałki: 20%,

6.3 minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej działki: 60%,

6.4 intensywność zabudowy działki – minimalna: 0, maksymalna: 0,4,

6.5 wysokość zabudowy – minimalna: nie ustala się, maksymalna: 9m,

(maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne; dopuszcza się piwnice),

6.6 poziom posadzki parteru nad terenem – maksymalnie: 0,6m,

6.7 kształt dachu – dwuspadowy, z dopuszczeniem naczółków, o symetrycznych kątach nachylenia połaci 40-45 stopni,

6.8 formy zabudowy – wolnostojące,

6.9 minimalna powierzchnia działki budowlanej: 1200m²,

6.10 szerokość dojazdów do minimum trzech działek: minimalnie 8m

7. ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:

nie dotyczy

8. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY:

8.1 wprowadzenie gatunków drzew i krzewów zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi w formie grup drzew i krzewów,

8.2 ustala się realizację przejść ekologicznych w postaci otworów w ogrodzeniach umożliwiające migrację drobnej zwierzyny, zrealizowane w formie:

a) otworów o średnicy minimum 15cm wykonanych w podmurówce, przy powierzchni terenu, rozmieszczonych w odstępach nie większych niż 5m,

b) prześwitów o szerokości minimalnej 10cm pomiędzy podmurówką a ażurowymi elementami ogrodzenia, gdy wysokość podmurówki nie przekracza 10cm,

8.3 obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku, jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy letniskowej – rekreacji indywidualnej oraz zabudowy związanej z usługami turystyki,

8.4 stosowanie nawierzchni przepuszczalnych oraz półprzepuszczalnych do utwardzania ciągów komunikacyjnych oraz miejsc postojowych

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

10. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:

nie dotyczy

11. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW: teren położony w granicach Nadmorskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu –zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi

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

13. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

13.1 dostępność drogowa – spoza granic planu; dopuszcza się przekraczanie komunikacją kołową oraz pieszą istniejącego rowu melioracyjnego położonego wzdłuż zachodniej granicy planu,

13.2 parkingi – do realizacji na terenie inwestycji, zgodnie z §4,

13.3 zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej,

13.4 odprowadzenie ścieków – do kanalizacji sanitarnej,

13.5 zagospodarowanie wód opadowych – zagospodarowanie na terenie inwestycji lub do układu odwadniającego,

13.6 zaopatrzenie w energię elektryczną – zgodnie z przepisami odrębnymi,

13.7 zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy,

13.8 zaopatrzenie w ciepło – zgodnie z przepisami odrębnymi,

13.9 gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi

14. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych do zbiornika lub zbiorników bezodpływowych lub zastosowanie innych rozwiązań zgodnych z przepisami odrębnymi

15. STAWKA PROCENTOWA SŁUŻĄCA DO NALICZANIA OPŁATY Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI TERENU: 30%

16. INFORMACJE I ZALECENIA NIE BĘDĄCE PODSTAWĄ WYDAWANIA DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH:

16.1 istniejący las poza granicami planu, jak na rysunku planu,

16.2 otulina Nadmorskiego Parku Krajobrazowego poza wschodnią i północną granicą planu,

16.3 zaleca się kolorystykę projektowanej zabudowy w barwach naturalnych materiałów budowlanych takich jak: drewno, cegła, wyprawy tynkowe gliniane i wapienne,

16.4 zaleca się zebranie wierzchniej warstwy gruntu w celu późniejszego wykorzystania,

16.5 zaleca się gromadzenie wód opadowych i roztopowych z dachów obiektów kubaturowych w celu ich późniejszego wykorzystania,

16.6 zaleca się, aby wielkość powierzchni całkowitych kondygnacji podziemnych budynków w rzucie nie przekraczała maksymalnej wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki, ustalonej w pkt 6.2.

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

- 1) część graficzna – rysunek planu w skali 1:1000 (załącznik nr 1);
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu (załącznik nr 2);

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

§ 8. 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.

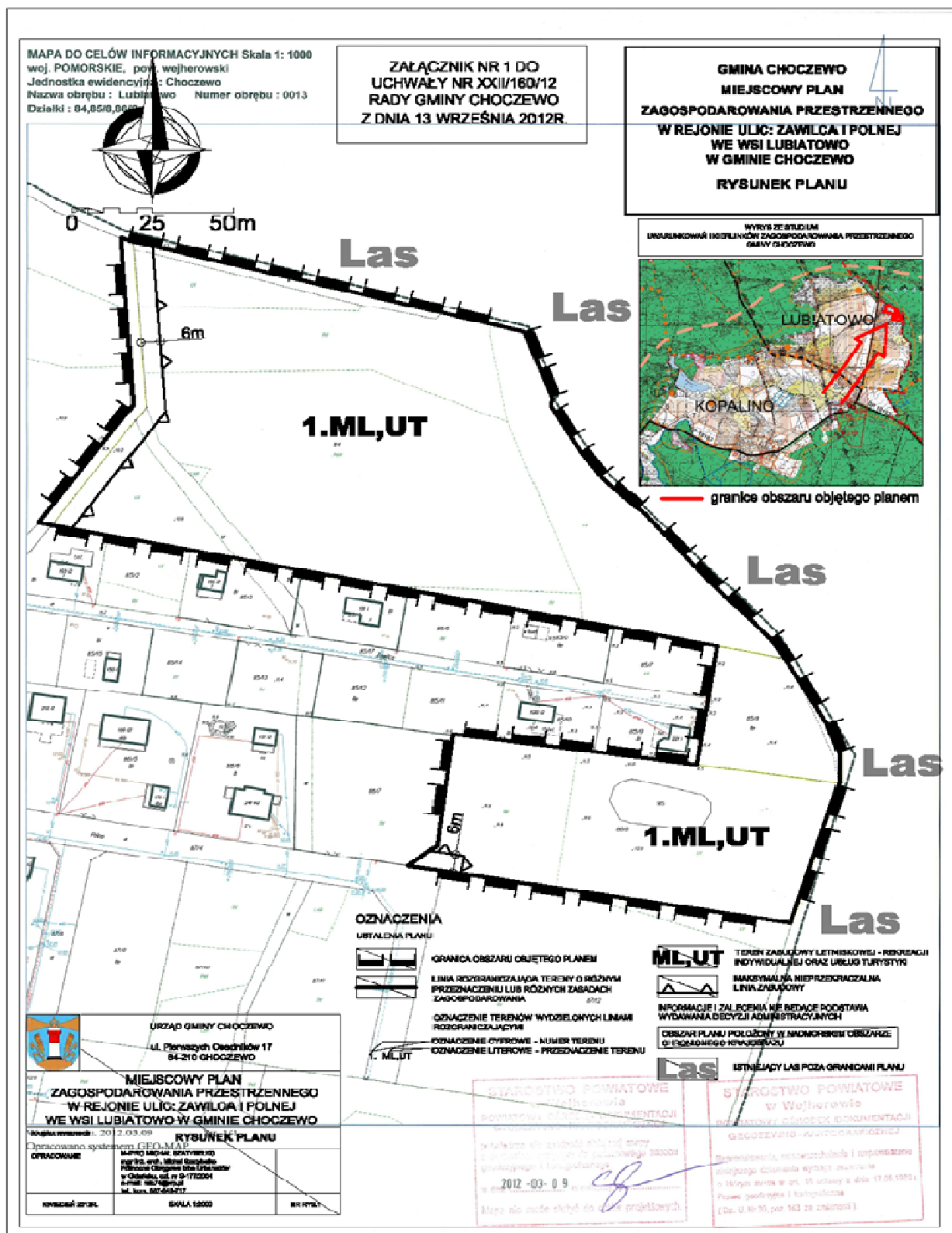
§ 9. Uchwała wchodzi w życie z upływem 14 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego z wyjątkiem § 8, który wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.

Przewodniczący Rady

Krzysztof Łasiński

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXII/160/12
Rady Gminy Choczewo
z dnia 13 września 2012 r.

Rysunek planu



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXII/160/12
Rady Gminy Choczewo
z dnia 13 września 2012 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Zawilca i Polnej we wsi Lubiadowo w gminie Choczewo w ustawowym terminie nie wpłynęły żadne uwagi.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXII/160/12
Rady Gminy Choczewo
z dnia 13 września 2012 r.

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

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