



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 23 lipca 2014 r.

Poz. 2504

UCHWAŁA NR LIII/315/14 RADY GMINY CHOCZEWO

z dnia 23 czerwca 2014 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Piaskowa I w Choczewie.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.) 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.), 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 Dz. U. z 2011 r. Nr 197, poz. 1172 i Nr 232, poz. 1378), 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 2003r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Piaskowa I w Choczewie, zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni ~3,5ha, jak na rysunku planu (załącznik nr 1).

§ 2. Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszym planie:

- 1) teren – 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, układy odwadniające, sieci i urządzenia sieciowe oraz obsługujące je obiekty budowlane infrastruktury technicznej (w tym stacje bazowe telefonii komórkowej);
- 2) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu budowli. Linia nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, schodów zewnętrznych, pochylni, które mogą przekraczać tą linię o nie więcej niż 1,5m oraz części podziemnych obiektów budowlanych;
- 3) układ odwadniający – układ obejmujący szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej, ciekі naturalne, kanały, rowy i drenaże;
- 4) zagospodarowanie tymczasowe – zagospodarowanie nowe, niezgodne z ustaleniami planu w zakresie przeznaczenia terenu lub określonych w nim warunków, standardów i parametrów, które po terminie na jaki zostało dopuszczone powinno ulec likwidacji. Obiekty tymczasowe zgodne z ustaleniami planu nie są zagospodarowaniem tymczasowym;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna – teren biologicznie czynny, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 6) zabudowa – budynki.

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

1. **MW** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. W terenie MW dopuszcza się:

- 1) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;

2) usługi (biura, kancelarie, gabinety, wypożyczalnie) zlokalizowane w budynkach mieszkalnych, mieszczące się w mieszkaniach lub lokalach użytkowych do 60m² powierzchni użytkowej, nie kolidujące z funkcją mieszkaniową.

2. **ZD** – teren ogrodów działkowych. Teren ZD przeznacza się pod rodzinne ogrody działkowe – zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) budynki wielorodzinne – minimum 1mp na mieszkanie;
- 2) usługi (biura, kancelarie, gabinety, wypożyczalnie) – minimum 0mp na lokal usługowy;
- 3) ogrody działkowe – minimum 5mp.

§ 5. 1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 2 tereny oznaczone kolejnymi cyframi od 1 do 2.

2. Ustalenia szczegółowe planu ustalono w poszczególnych kartach terenów.

§ 6. KARTA TERENU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO PIASKOWA I W CHOCZEWIE.

1. **NUMER TERENU: 1.**

2. **POWIERZCHNIA: 0,64ha.**

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

4. **ISTNIEJĄCE PRZEZNACZENIE LUB SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA UZNANY ZA ZGODNY Z PLANEM:** istniejące zainwestowanie, dla którego dopuszcza się:

- a) remonty, przebudowy,
- b) dostosowanie zabudowy oraz zagospodarowania terenu do zasad i sposobów zagospodarowania ustalonych dla terenu.

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

6. **ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI LUB TERENU:**

- 1) linie zabudowy:
 - a) maksymalne nieprzekraczalne, jak na rysunku planu,
 - b) pozostałe – zgodnie z przepisami.
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: 35%;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: 30%;
- 4) intensywność zabudowy – minimalna: 0, maksymalna: 2,1;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla garaży i budynków gospodarczych: 4m,
 - b) dla pozostałej zabudowy: 17m.
- 7) kształt dachu – płaski;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – nie ustala się;
- 9) maksymalna ilość budynków mieszkalnych na terenie: 2;
- 10) dla garaży dopuszcza się zabudowę na granicach działek, z zastrzeżeniem pkt 6.1a).

7. **ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:**

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

8. **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY:** obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych.

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

- 1) strefy ochrony dóbr kultury – teren objęty strefą ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego wsi Choczewo;
- 2) zasady kształtowania struktury przestrzennej:
 - a) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych płytowych elementów betonowych,
 - b) zakaz lokalizacji nośników reklamowych; dopuszcza się szyldy oraz tablice informacyjne.
- 3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych – nie dotyczy.

10. **ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:** nie dotyczy.

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

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

13. **ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:**

- 1) dostępność drogowa – od przylegającej ulicy spoza zachodniej granicy planu; możliwość dojazdu do terenu 2.ZD;
- 2) parkingi – do realizacji na terenie inwestycji, zgodnie z § 4;
- 3) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków – do kanalizacji sanitarnej;
- 5) zagospodarowanie wód opadowych – zagospodarowanie na terenie inwestycji lub do układu odwadniającego;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.

14. **SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU:** zakaz tymczasowego zagospodarowania.

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

§ 7. KARTA TERENU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO PIASKOWA I W CHOCZEWIE.

1. **NUMER TERENU:** 2.

2. **POWIERZCHNIA:** 2,80ha.

3. **PRZEZNACZENIE TERENU:** ZD – teren ogrodów działkowych.

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 pkt 6, 8, 9.

6. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI LUB TERENU:

- 1) linie zabudowy:
 - a) maksymalne nieprzekraczalne, jak na rysunku planu,
 - b) pozostałe – zgodnie z przepisami.
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją:
 - a) dla budynku administracyjnego: 20%,
 - b) dla pozostałej zabudowy: 8%.
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: 80%;
- 4) intensywność zabudowy:
 - a) dla budynku administracyjnego – minimalna: 0, maksymalna: 0,2,
 - b) dla pozostałej zabudowy – minimalna: 0, maksymalna: 0,08.
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 5m;
- 6) kształt dachu – dwuspadowy o symetrycznych kątach nachylenia połaci maksymalnie 45 stopni, płaski;
- 7) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku administracyjnego: 200m²;
- 8) maksymalna powierzchnia zabudowy altan – zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:

- 1) szerokość frontu działki – dowolna;
- 2) powierzchnia działki:
 - a) dla działki w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących rodzinnych ogrodów działkowych – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dla pozostałego obszaru – dowolna.
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – dowolny.

8. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY: obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych.

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

- 1) strefy ochrony dóbr kultury – teren objęty strefą ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego wsi Choczewo;
- 2) zasady kształtowania struktury przestrzennej:
 - a) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych płytowych elementów betonowych,
 - b) zakaz lokalizacji nośników reklamowych; dopuszcza się szyldy oraz tablice informacyjne.
- 3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych – nie dotyczy.

10. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH: nie dotyczy.

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

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

13. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

- 1) dostępność drogowa – od przylegającego układu komunikacyjnego spoza granic planu; dopuszcza się dojazd poprzez teren 1.MW;
- 2) parkingi – do realizacji na terenie inwestycji, zgodnie z § 4;
- 3) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków – do kanalizacji sanitarnej;
- 5) zagospodarowanie wód opadowych – zagospodarowanie na terenie inwestycji lub do układu odwadniającego;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.

14. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU: zakaz tymczasowego zagospodarowania.

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

§ 8. 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 ich finansowania (załącznik nr 3).

§ 9. 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.

§ 10. Uchwała wchodzi w życie z upływem 14 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady
Gminy

Bronisław Nowak

[illegible]

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr LIII/315/14

Rady Gminy Choczewo

z dnia 23 czerwca 2014 r.

ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Piaskowa I w Choczewie w ustawowym terminie nie wpłynęły żadne uwagi.

Przewodniczący Rady
Gminy

Bronisław Nowak

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr LIII/315/14

Rady Gminy Choczewo

z dnia 23 czerwca 2014 r.

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

BUDOWA DRÓG I URZĄDZEŃ KOMUNIKACYJNYCH:

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

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA:

Realizacja na zasadach obowiązujących w gminie Choczewo.

Przewodniczący Rady
Gminy

Bronisław Nowak