



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 16 grudnia 2022 r.

Poz. 5174

UCHWAŁA NR LVI/434/2022 RADY GMINY CHOCZEWO

z dnia 22 listopada 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla zachodniej części wsi Zwartowo 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 2022 r. poz. 559 z późn. zm.), oraz art. 20 ust. 1, art. 27, art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.), **uchwała się, 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 Zarządzeniem Wojewody Pomorskiego Nr WI-III.742.2.1.2020.OM z dnia 14.09.2020 r. w sprawie wprowadzenia udokumentowanych złóż kopalin do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, uchwałą Nr XXVIII/220/2021 Rady Gminy Choczewo z dnia 26 stycznia 2021 r. oraz uchwałą Nr XLVII/359/2022 Rady Gminy Choczewo z dnia 29 marca 2022 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla zachodniej części wsi Zwartowo w gminie Choczewo, zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni ok. 27,3 ha, jak na rysunku planu (załącznik nr 1).

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

- 1) planie – należy przez to rozumieć plan, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;
- 2) uchwałę – 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, 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 przyłącza oraz inne niezbędne elementy infrastruktury technicznej – o parametrach dowolnych, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 6) 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 do wejść na pierwszą kondygnację, pochylni, itp., które mogą przekraczać tą linię o nie więcej niż 1,5 m, części podziemnych obiektów budowlanych, chyba że ustalenia szczegółowe w poszczególnych kartach terenu oraz przepisy odrębne stanowią inaczej;

- 7) układzie odwadniającym – należy przez to rozumieć układ obejmujący szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej oraz cieki naturalne, kanały, rowy i drenaże, zbiorniki, itp.;
- 8) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 9) stanie istniejącym – należy przez to rozumieć stan w chwili wejścia w życie niniejszego planu;
- 10) zagospodarowaniu tymczasowym – należy przez to rozumieć zagospodarowanie inne niż docelowe – 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 nie stanowią zagospodarowania tymczasowego;
- 11) zabudowie – należy przez to rozumieć budynki.

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

- 1) RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 2) RN-PEF – teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub elektrowni słonecznej; W zakresie przeznaczenia elektrowni słonecznej dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających z energii słonecznej energię o mocy dowolnej, przekraczającej 500 kW;
- 3) RZP – teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych;
- 4) MWW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej;
- 5) MWW-U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej lub usług;
- 6) KDD – teren drogi publicznej – teren drogi dojazdowej (teren komunikacji drogowej publicznej);
- 7) 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) mieszkania – minimum 1 mp na mieszkanie;
- 2) usługi turystyki – z zastrzeżeniem pkt 3: minimum 1 mp na 1 pokój noclegowy, oraz minimum 1 mp na 10 zatrudnionych;
- 3) pola namiotowe, campingi – minimum 1 mp na każde rozpoczęte 500 m² terenu;
- 4) gastronomia (restauracje, kawiarnie, bary, itp.) – minimum 1 mp na 4 miejsca konsumpcyjne;
- 5) pozostałe usługi – z zastrzeżeniem pkt 2, 3 i 4: minimum 1 mp na 40 m² powierzchni użytkowej;
- 6) produkcja w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych – minimum 1 mp;
- 7) elektrownie słoneczne – minimum 0 mp.

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

- 1) inwestycje, które wymagają do 5 mp (włącznie): minimum 0 mpk;
- 2) pozostałe inwestycje: minimum 1 mpk.

3. Na drogach publicznych (w strefach zamieszkania, w strefach ruchu) ustala się zapotrzebowanie inwestycji na miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości określonej w przepisach odrębnych.

§ 5. 1. Ustala się zakres ochrony układu ruralistycznego wsi Zwartowo – jak na rysunku planu – ochronie podlega: forma zabudowy, układ dróg, placów, dziedzińców gospodarczych wraz z zielenią, układ zieleni kompozycyjnej, śródpolnej, izolacyjno-krajobrazowej oraz starodrzewia, alei, szpalerów, obsadzeń granicznych wokół siedlisk – zasady ochrony zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu.

2. Ustala się zakaz makroniwelacji terenu czyli zmiany naturalnej rzeźby terenu (wykop, nasyp, wyrównanie powierzchni) o wysokość względną większą niż 1 m. Ustalenie nie dotyczy realizacji:

- 1) dojazdów, dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdných, pozostałej komunikacji, w tym miejsc postojowych, wyjść i wyjazdów z parkingów podziemnych;
- 2) sieci i urządzeń oraz obsługujących ich obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, w tym przyłączy;
- 3) stawów, kanałów, oczek wodnych, drenaży, rowów melioracyjnych;
- 4) rekultywacji technicznej i biologicznej terenu, w tym odtwarzania warstwy glebotwórczej,
- 5) realizacji piwnic, fundamentów;
- 6) działań mających na celu przeciwdziałanie potencjalnym zagrożeniom geodynamicznym.

3. Ustalone w planie zasady podziału terenów na działki nie dotyczą: istniejących podziałów na działki, wydziałów geodezyjnych dla sieci, urządzeń oraz budynków obsługujących siecią infrastrukturą techniczną, ciągów komunikacyjnych, wydziałów stanowiących poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej, wydziałów korygujących, wydziałów powstałych na skutek realizacji inwestycji drogowej.

§ 6. 1. Ustala się podział obszaru objętego planem na tereny oznaczone kolejnymi symbolami cyfrowymi od 1 do 15 – jak na rysunku planu.

2. Ustalenia szczegółowe planu zawarto w poszczególnych kartach terenu.

§ 7. KARTA TERENU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA ZACHODNIEJ CZĘŚCI WSI ZWARTOWO W GMINIE CHOCZEWO:

1. NUMER TERENU: 1.

2. POWIERZCHNIA: 2,07 ha.

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

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

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

6. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI LUB TERENU:

- 1) linie zabudowy – nie dotyczy;
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie dotyczy;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie dotyczy;
- 4) intensywność zabudowy działki budowlanej – nie dotyczy;
- 5) wysokość zabudowy – nie dotyczy;
- 6) geometria dachu – nie dotyczy;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – nie dotyczy;
- 9) inne gabaryty obiektów i parametry zabudowy – nie ustala się;
- 10) minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji – wyklucza się.

7. ZASADY ORAZ 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: stosuje się zasady ogólne.

9. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ: teren znajduje się w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych znajdujących się w ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu odpowiednim symbolem graficznym; w obrębie tej strefy roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia, wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi.

10. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH: nie dotyczy.

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

13. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

- 1) dostępność drogowa – od dróg w terenach: 13KDD, 15KR oraz spoza granic planu;
- 2) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej;
- 3) odprowadzenie ścieków – nie dotyczy;
- 4) zagospodarowanie wód opadowych – zagospodarowanie na terenie;
- 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) dopuszcza się dla elementów, o których mowa w § 2 pkt 5: modernizacje, przebudowy, rozbudowy, budowy oraz pozostałe działania wynikające z przepisów.

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

15. USTALENIA DOTYCZĄCE OBSZARÓW REHABILITACJI ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ ORAZ OBSZARÓW WYMAGAJĄCYCH PRZEKSZTAŁCEN LUB REKULTYWACJI: nie dotyczy.

16. USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW REKREACYJNO-WYPOCZYNKOWYCH ORAZ TERENÓW SŁUŻĄCYCH ORGANIZACJI IMPREZ MASOWYCH: nie dotyczy.

17. STAWKA PROCENTOWA SŁUŻĄCA DO NALICZANIA OPŁATY Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI: 0%.

18. ELEMENTY INFORMACYJNE NIEBĘDĄCE USTALENIAMI PLANU MIEJSCOWEGO: nie ustala się.

§ 8. KARTA TERENÓW MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA ZACHODNIEJ CZĘŚCI WSI ZWARTOWO W GMINIE CHOCZEWO:

1. NUMERY TERENÓW: 2, 3, 4, 5.

2. POWIERZCHNIE: teren nr 2 – 3,13 ha, teren nr 3 – 1,12 ha, teren nr 4 – 2,07 ha, teren nr 5 – 0,25 ha.

3. PRZEZNACZENIE TERENU: RN-PEF – teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub elektrowni słonecznej, bez ustalania proporcji pomiędzy funkcjami.

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

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

6. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI LUB TERENU:

- 1) linie zabudowy:
 - a) nieprzekraczalne – jak na rysunku planu,
 - b) pozostałe odległości – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,5%; dopuszcza się na wydzielonych działkach budowlanych maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 50%, z zastrzeżeniem zachowania maksymalnej wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni całego terenu, o której mowa w ust. 2: 0,5%;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 95%; dopuszcza się na wydzielonych działkach budowlanych minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 10%, z zastrzeżeniem zachowania minimalnego procentu powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni całego terenu, o której mowa w ust. 2: 95%;
- 4) intensywność zabudowy działki budowlanej – minimalna: 0, maksymalna: 0,005; dopuszcza się na wydzielonych działkach budowlanych intensywność zabudowy maksymalną: 1,0, z zastrzeżeniem zachowania intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni całego terenu, o której mowa w ust. 2: 0,005;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) dla stacji Głównego Punktu Odbioru (GPO) – minimalna: nie ustala się, maksymalna: 8 m,
 - b) dla pozostałych – minimalna: nie ustala się, maksymalna: 4 m;
- 6) geometria dachu – dach płaski;
- 7) inne gabaryty i parametry zabudowy:
 - a) dla stacji Głównego Punktu Odbioru (GPO), magazynów energii, innych urządzeń i instalacji towarzyszących m.in. produkcji, magazynowaniu i przesyłowi energii – powierzchnia zabudowy dla każdego budynku nie większa niż: 80 m²,
 - b) dla pozostałych przypadków – powierzchnia zabudowy dla każdego budynku nie większa niż: 80 m²;
- 8) dopuszcza się lokalizację paneli fotowoltaicznych wyłącznie w obszarach ograniczonych liniami, o których mowa w pkt 1 pkt a).
- 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – zgodnie z przepisami;
- 10) inne gabaryty obiektów i parametry zabudowy – nie dotyczy;
- 11) minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji – zgodnie z § 4 na terenie inwestycji;
- 12) ustala się kolorystykę dachów projektowanej zabudowy w odcieniach brązu, grafitu lub czerwieni.

7. ZASADY ORAZ WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:

- 1) szerokość frontu działki – dowolna;
- 2) powierzchnia działki – zgodnie z ust. 6 pkt 9;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczających terenu drogi – dowolny.

8. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY: wprowadzanie zadrzewień w formie grup gatunków drzew i krzewów zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi.

9. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTEKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ: tereny nr: 4 (w części), 5 znajdują się w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych znajdujących się w ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu odpowiednim symbolem graficznym; w obrębie tej strefy roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia, wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi.

10. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH: nie dotyczy.

11. 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. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU: zakaz lokalizacji instalacji, w tym mikroinstalacji – odnawialnych źródeł energii w zakresie wytwarzania biogazu rolniczego.

13. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

1) dostępność drogowa:

a) teren nr 2: od drogi w terenie 12KDD oraz spoza granic planu,

b) teren nr 3: od drogi w terenie 12KDD, w tym poprzez teren 6RZ oraz spoza granic planu,

c) teren nr 4: od dróg w terenach: 13KDD, 14KDD, w tym poprzez tereny: 6RZ, 7RZ oraz spoza granic planu,

d) teren nr 5: od dróg w terenach: 13KDD, 15KR oraz spoza granic planu;

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

3) odprowadzenie ścieków – bytowe do kanalizacji sanitarnej; pozostałe zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) zagospodarowanie wód opadowych – zagospodarowanie na terenie inwestycji;

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) dopuszcza się dla elementów, o których mowa w § 2 pkt 5: modernizacje, przebudowy, rozbudowy, budowy oraz pozostałe działania wynikające z przepisów.

14. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU: do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiornika lub zbiorników bezodpływowych lub zastosowanie innych rozwiązań zgodnych z przepisami odrębnymi.

15. USTALENIA DOTYCZĄCE OBSZARÓW REHABILITACJI ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ ORAZ OBSZARÓW WYMAGAJĄCYCH PRZEKSZTAŁCEN LUB REKULTYWACJI: nie dotyczy.

16. USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW REKREACYJNO-WYPOCZYNKOWYCH ORAZ TERENÓW SŁUŻĄCYCH ORGANIZACJI IMPREZ MASOWYCH: nie dotyczy.

17. STAWKA PROCENTOWA SŁUŻĄCA DO NALICZANIA OPŁATY Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI: 30%.

18. ELEMENTY INFORMACYJNE NIEBĘDĄCE USTALENIAMI PLANU MIEJSCOWEGO: teren nr 3 w części potencjalnie zagrożony ruchami masowymi ziemi.

§ 9. KARTA TERENÓW MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA ZACHODNIEJ CZĘŚCI WSI ZWARTOWO W GMINIE CHOCZEWO:

1. NUMERY TERENÓW: 6, 7.

2. POWIERZCHNIE: teren nr 6 – 11,96 ha, teren nr 7 – 2,06 ha.

3. PRZEZNACZENIE TERENU:

1) RZP – teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych;

2) ustala się przeznaczenie terenu, o którym mowa w pkt 1 z zastrzeżeniem ust. 12.

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

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

6. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI LUB TERENU:

1) linie zabudowy:

a) nieprzekraczalne – jak na rysunku planu,

b) pozostałe odległości – zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%;

3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 60%;

4) intensywność zabudowy działki budowlanej – minimalna: 0, maksymalna: 1,0; w tym dla kondygnacji nadziemnych – minimalna: 0, maksymalna: 0,5;

5) wysokość zabudowy:

a) dla budynków, o których mowa w ust. 9 pkt 3 – maksymalna wysokość – jak w stanie istniejącym,

b) dla pozostałych, w tym inwentarskich i gospodarczych – minimalna: nie ustala się, maksymalna: 12 m;

6) geometria dachu – dwuspadowy, z dopuszczeniem naczółków, o symetrycznych kątach nachylenia połaci 30-40 stopni; dopuszcza się dachy dwuspadowe, o symetrycznych kątach nachylenia połaci 20-25 stopni pod warunkiem zastosowania wysokiej ścianki kolankowej o wysokości: minimalnej – 0,8 m, maksymalnej – 1,8 m; dopuszcza się dla zabudowy geometrie dachów nawiązujące do obiektów, o których mowa w ust. 9 pkt 3;

7) formy zabudowy – wolnostojące;

8) inne gabaryty i parametry zabudowy – nie ustala się;

9) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – zgodnie z przepisami;

10) inne gabaryty obiektów i parametry zabudowy – nie dotyczy;

11) minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową i sposób ich realizacji – zgodnie z § 4 na terenie inwestycji.

7. ZASADY ORAZ WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:

1) szerokość frontu działki – dowolna;

2) powierzchnia działki – zgodnie z ust. 6 pkt 9;

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

8. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY: wprowadzanie zadrzewień w formie grup gatunków drzew i krzewów zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi.

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

1) tereny nr: 6 (w części), 7 (w części) położone – jak na rysunku planu – w strefie ochrony konserwatorskiej zespołu dworsko-parkowego z folwarkiem wsi Zwartowo, dla której ustala się ochronę struktury przestrzennej historycznych zespołów zabudowy, poszczególnych budynków, przebiegu historycznych dróg, historycznych form zieleni oraz historycznych podziałów własnościowych – w przypadku nowej zabudowy – winny stanowić uzupełnienie i dopełnienie zabudowy historycznej (w tym na zasadzie odtworzenia w miejscu historycznego występowania) na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami; ustala się ponadto następujące zasady kształtowania struktury przestrzennej:

- ustala się ochronę bryły budynków, w tym zakaz rozbudowy budynków wpisanych do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków i Gminnej Ewidencji Zabytków,
- ustala się ochronę detali architektonicznych; wymiana stolarki okiennej i drzwiowej winna powtarzać kształt, podziały oraz historyczny materiał stolarki okiennej i drzwiowej,
- w przypadku sytuowania nowej zabudowy winno się ją kształtować z wytworzeniem prostokątnego dziedzińca,
- ustala się budynki w rzucie poziomym w kształcie prostokąta z wykluczeniem kwadratu,
- dopuszcza się następującą kolorystykę elewacji: naturalne odcienie bieli, beży i szarości oraz ugry z palety barw ziemi o niskim nasyceniu,
- dopuszcza się następującą kolorystykę pokryć dachowych: odcienie naturalnego spieku ceramicznego (czerwienie), szarości; dopuszcza się wyłącznie pokrycia dachowe o matowym wykończeniu;
- należy dążyć aby zespoły zabudowy posiadały zbliżoną formę, podobne materiały w elewacjach i ujednoliconą kolorystykę;
- zachowanie istniejącego starodrzewia; wymagane jest zachowanie i ochrona historycznej zieleni kompozycyjnej, dopuszcza się zabiegi pielęgnacyjne, wycinka dopuszczalna jedynie ze względu na zły stan fitosanitarny, zagrożenie życia lub mienia, przy czym w sytuacji wycinki obowiązuje kompensacja przyrodnicza 1:1, stosując gatunki tożsame z gatunkami historycznymi lub szlachetnymi, takimi jak: wierzbą, kasztanowicem, dąb, lipa, buk, grab, wiąz, jesion; niezbędną wycinkę drzew należy prowadzić w sposób uwzględniający terminy ochronne, w tym okresy lęgowe ptaków - zgodnie z przepisami szczególnymi,

2) teren nr 6 (w części), 7 (w części) znajdują się w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych znajdujących się w ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu odpowiednim symbolem graficznym; w obrębie tej strefy roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia, wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi;

3) teren nr 6 – zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych – dawne: stajnia, stodoła, gorzelnia (istniejąca działka: 1/39, obr. Zwartowo) ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków i Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków, oznaczone na rysunku planu; do wszelkich zmian w obrębie elementów chronionych zastosowanie mają przepisy odrębne dotyczące ochrony i opieki nad zabytkami oraz przepisom z zakresu prawa budowlanego; ustala się zakaz tynkowania i ocieplania od zewnątrz ceglanych i kamiennych elewacji; ewentualna wymiana stolarki okiennej i drzwiowej powinna być odtworzeniowa względem historycznej, tzn. powinna powtarzać kształt otworu okiennego i drzwiowego oraz podziały;

4) teren nr 6: historyczny wjazd do folwarku – jak na rysunku planu – lokalizacja do zachowania;

5) teren nr 6: słupy historycznego ogrodzenia – jak na rysunku planu – do zachowania;

6) teren nr 6: historyczna nawierzchnia brukowana – jak na rysunku planu (o orientacyjnej lokalizacji) – do zachowania, ochrony oraz odtworzenia we fragmentach;

7) obszar zieleni na dziedzińcu folwarcznym – jak na rysunku planu – do zachowania, z uwzględnieniem pkt 1 tiret ósme.

10. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH: nie dotyczy.

11. 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. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU:

- 1) zakaz lokalizacji instalacji, w tym mikroinstalacji – odnawialnych źródeł energii w zakresie wytwarzania biogazu rolniczego;
- 2) produkcja w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, o której mowa w ust. 3, nie może przekraczać norm jakości powietrza pod kątem ochrony zdrowia ludzi i ochrony roślin, dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych oraz poziomów hałasu w środowisku określonych w przepisach odrębnych poza granicami obszaru prowadzonej działalności gospodarczej – na terenie oraz w terenach nr: 8, 9, 10, 11.

13. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

- 1) dostępność drogowa:
 - a) teren nr 6: od dróg w terenach: 12KDD, 14KDD oraz spoza granic planu; dopuszcza się dojazd do terenów: 3RN-PEF, 4RN-PEF;
 - b) teren nr 7: od drogi w terenie 14KDD; dopuszcza się dojazd do terenów: 4RN-PEF, 8MWW, 9MWW;
- 2) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej lub własnego ujęcia;
- 3) odprowadzenie ścieków – bytowe do kanalizacji sanitarnej; pozostałe zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zagospodarowanie wód opadowych – zagospodarowanie na terenie inwestycji;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 7) zaopatrzenie w ciepło – z źródeł: niskoemisyjnych, nieemisyjnych;
- 8) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) dopuszcza się dla elementów, o których mowa w § 2 pkt 5: modernizacje, przebudowy, rozbudowy, budowy oraz pozostałe działania wynikające z przepisów.

14. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU: do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiornika lub zbiorników bezodpływowych lub zastosowanie innych rozwiązań zgodnych z przepisami odrębnymi.

15. USTALENIA DOTYCZĄCE OBSZARÓW REHABILITACJI ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ ORAZ OBSZARÓW WYMAGAJĄCYCH PRZEKSZTAŁCEŃ LUB REKULTYWACJI: nie dotyczy.

16. USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW REKREACYJNO-WYPOCZYNKOWYCH ORAZ TERENÓW SŁUŻĄCYCH ORGANIZACJI IMPREZ MASOWYCH: nie dotyczy.

17. STAWKA PROCENTOWA SŁUŻĄCA DO NALICZANIA OPŁATY Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI: 30%.

18. ELEMENTY INFORMACYJNE NIEBĘDĄCE USTALENIAMI PLANU MIEJSCOWEGO: nie ustala się.

§ 10. KARTA TERENÓW MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA ZACHODNIEJ CZĘŚCI WSI ZWARTOWO W GMINIE CHOCZEWO:

1. NUMERY TERENÓW: 8, 9.
2. POWIERZCHNIE: teren nr 8 – 0,22 ha, teren nr 7 – 0,95 ha.

3. PRZEZNACZENIE TERENU:

- 1) MWW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej;
- 2) ustala się przeznaczenie terenu, o którym mowa w pkt 1 z zastrzeżeniem ust.: 11 i 12.

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

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

6. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI LUB TERENU:

- 1) linie zabudowy:
 - a) nieprzekraczalne – jak na rysunku planu,
 - b) pozostałe odległości – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
 - a) teren nr 8 – 30%,
 - b) teren nr 9 – 45%;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 4) intensywność zabudowy działki budowlanej – minimalna: 0, maksymalna: 0,9; w tym dla kondygnacji nadziemnych – minimalna: 0, maksymalna: 0,6;
- 5) wysokość zabudowy – minimalna: nie ustala się, maksymalna: 9,5 m (maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne; dopuszcza się piwnice);
- 6) geometria dachu – dwuspadowy, z dopuszczeniem naczółków, o symetrycznych kątach nachylenia połąci 30-40 stopni; dopuszcza się dachy dwuspadowe, o symetrycznych kątach nachylenia połąci 20-25 stopni pod warunkiem zastosowania wysokiej ścianki kolankowej o wysokości: minimalnej – 0,8 m, maksymalnej – 1,8 m; dopuszcza się dla istniejącej zabudowy geometrie dachów płaskie;
- 7) inne gabaryty i parametry zabudowy – nie ustala się;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – zgodnie z ust. 2;
- 9) inne gabaryty obiektów i parametry zabudowy – nie dotyczy;
- 10) minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji – zgodnie z § 4 na terenie inwestycji;

7. ZASADY ORAZ WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:

- 1) szerokość frontu działki – dowolna;
- 2) powierzchnia działki – zgodnie z ust. 6 pkt 8;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczających terenu drogi – dowolny.

8. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY: wprowadzanie zadrzewień w formie grup gatunków drzew i krzewów zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi.

9. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ: tereny położone – jak na rysunku planu – w strefie ochrony konserwatorskiej zespołu dworsko-parkowego z folwarkiem wsi Zwartowo, dla której ustala się ochronę struktury przestrzennej historycznych zespołów zabudowy, poszczególnych budynków, przebiegu historycznych dróg, historycznych form zieleni oraz historycznych podziałów własnościowych – w przypadku nowej zabudowy – winny stanowić uzupełnienie i dopełnienie zabudowy historycznej (w tym na zasadzie odtworzenia w miejscu historycznego występowania) na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami; ustala się ponadto następujące zasady kształtowania struktury przestrzennej:

- dopuszcza się następującą kolorystykę elewacji: naturalne odcienie bieli, beży i szarości oraz ugry z palety barw ziemi o niskim nasyceniu,
- dopuszcza się następującą kolorystykę pokryć dachowych: odcienie naturalnego spieku ceramicznego (czerwienie), szarości; dopuszcza się wyłącznie pokrycia dachowe o matowym wykończeniu;
- należy dążyć aby zespoły zabudowy posiadały zbliżoną formę, podobne materiały w elewacjach i ujednoliconą kolorystykę;
- zachowanie istniejącego starodrzewia; dopuszcza się cięcia pielęgnacyjne oraz wycinkę pojedynczych drzew niezbędną do realizacji celu publicznego oraz w przypadku zagrożenia życia lub mienia; ustala się zasadę rekompensacji wycinanych drzew gatunkami drzew tożsamyh z wycinanymi lub z gatunków drzew szlachetnych, długowiecznych (lipa, dąb itp.),

10. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH: nie dotyczy.

11. 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: teren położony w odległości, która w rozumieniu przepisów odrębnych (z zakresu dotyczącego inwestycji w zakresie elektrowni wiatrowych) nie jest wymagana przy przebudowie, nadbudowie, rozbudowie, remoncie, montażu lub odbudowie budynku mieszkalnego albo budynku o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa.

12. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU: zakaz zabudowy budynków mieszkalnych albo budynków o funkcji mieszanej, w skład którego wchodzi funkcja mieszkaniowa, z wyłączeniem istniejących budynków mieszkalnych, w tym budynków o funkcji mieszanej, w skład których wchodzi funkcja mieszkaniowa – jak na podkładzie mapowym rysunku planu, dla których ustala się zagospodarowanie zgodne z ust. 11.

13. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

- 1) dostępność drogowa – od drogi w terenie 14KDD; dopuszcza się dojazd do terenu 7RZP;
- 2) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej;
- 3) odprowadzenie ścieków – bytowe do kanalizacji sanitarnej;
- 4) zagospodarowanie wód opadowych – zagospodarowanie na terenie inwestycji;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 7) zaopatrzenie w ciepło – z źródeł: niskoemisyjnych, nieemisyjnych;
- 8) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) dopuszcza się dla elementów, o których mowa w § 2 pkt 5: modernizacje, przebudowy, rozbudowy, budowy oraz pozostałe działania wynikające z przepisów.

14. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU: do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiornika lub zbiorników bezodpływowych lub zastosowanie innych rozwiązań zgodnych z przepisami odrębnymi.

15. USTALENIA DOTYCZĄCE OBSZARÓW REHABILITACJI ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ ORAZ OBSZARÓW WYMAGAJĄCYCH PRZEKSZTAŁCEN LUB REKULTYWACJI: nie dotyczy.

16. USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW REKREACYJNO-WYPOCZYNKOWYCH ORAZ TERENÓW SŁUŻĄCYCH ORGANIZACJI IMPREZ MASOWYCH: nie dotyczy.

17. STAWKA PROCENTOWA SŁUŻĄCA DO NALICZANIA OPŁATY Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI: 30%.

18. ELEMENTY INFORMACYJNE NIEBĘDĄCE USTALENIAMI PLANU MIEJSCOWEGO: nie ustala się.

§ 11. KARTA TERENÓW MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA ZACHODNIEJ CZĘŚCI WSI ZWARTOWO W GMINIE CHOCZEWO:

1. NUMERY TERENÓW: 10, 11.

2. POWIERZCHNIE: teren nr 10 – 1,69 ha, teren nr 11 – 0,34 ha.

3. PRZEZNACZENIE TERENU:

1) MWW-U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej lub usług, bez ustalania proporcji pomiędzy funkcjami;

2) ustala się przeznaczenie terenu, o którym mowa w pkt 1 z zastrzeżeniem ust.: 11 i 12.

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

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

6. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI LUB TERENU:

1) linie zabudowy:

a) nieprzekraczalne – jak na rysunku planu,

b) pozostałe odległości – zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%;

3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 25%;

4) intensywność zabudowy działki budowlanej – minimalna: 0, maksymalna: 0,9; w tym dla kondygnacji nadziemnych – minimalna: 0, maksymalna: 0,9;

5) wysokość zabudowy – minimalna: nie ustala się, maksymalna: 12 m (maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne; dopuszcza się piwnice) z zastrzeżeniem ust. 9 pkt 3;

6) geometria dachu – z zastrzeżeniem ust. 9 pkt 3 – dwuspadowy, z dopuszczeniem naczółków, o symetrycznych kątach nachylenia połaci 30-40 stopni; dopuszcza się dachy dwuspadowe, o symetrycznych kątach nachylenia połaci 20-25 stopni pod warunkiem zastosowania wysokiej ścianki kolankowej o wysokości: minimalnej – 0,8 m, maksymalnej – 1,8 m;

7) inne gabaryty i parametry zabudowy – nie ustala się;

8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m²;

9) inne gabaryty obiektów i parametry zabudowy – nie dotyczy;

10) minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji – zgodnie z § 4 na terenie inwestycji;

11) ustala się kolorystykę dachów projektowanej zabudowy w odcieniach brązu lub czerwieni.

7. ZASADY ORAZ WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:

1) szerokość frontu działki – dowolna;

2) powierzchnia działki – zgodnie z ust. 6 pkt 8;

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

8. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY: wprowadzanie zadrzewień w formie grup gatunków drzew i krzewów zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi.

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

- 1) tereny nr: 10, 11 znajdują się w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych znajdujących się w ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu odpowiednim symbolem graficznym; w obrębie tej strefy roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia, wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi;
- 2) teren nr 10: ustala się ochronę lokalizacji budynku dawnej gospody – jak na rysunku planu;
- 3) teren nr 11 – zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych – dawne: szkoła, stodoła ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków i Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków, oznaczone na rysunku planu; ochronie podlega lokalizacja, bryła w tym forma dachów (bez wtórnych przybudówek); ustala się zakaz ociepleń zewnętrznych oraz tynkowania; zakaz rozbudowy budynków; dopuszcza się stosowanie wyłącznie dachówki ceramicznej w odcieniach naturalnego spieku ceramicznego jako pokrycia dachowego; obowiązuje ochrona historycznej stolarki okiennej, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej jest możliwa wyłącznie, jeśli powtarza kształt, podziały oraz historyczny materiał; dla ww. budynków maksymalna dopuszczalna wysokość jak w stanie istniejącym;
- 4) teren nr 11: historyczna nawierzchnia brukowana – jak na rysunku planu (o orientacyjnej lokalizacji) – do zachowania, ochrony oraz odtworzenia we fragmentach.

10. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH: nie dotyczy.

11. 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: teren położony w odległości, która w rozumieniu przepisów odrębnych (z zakresu dotyczącego inwestycji w zakresie elektrowni wiatrowych) nie jest wymagana przy przebudowie, nadbudowie, rozbudowie, remoncie, montażu lub odbudowie budynku mieszkalnego albo budynku o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa.

12. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU: zakaz zabudowy budynków mieszkalnych albo budynków o funkcji mieszanej, w skład którego wchodzi funkcja mieszkaniowa, z wyłączeniem istniejących budynków mieszkalnych, w tym budynków o funkcji mieszanej, w skład których wchodzi funkcja mieszkaniowa – jak na podkładzie mapowym rysunku planu, dla których ustala się zagospodarowanie zgodne z ust. 11.

13. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

- 1) dostępność drogowa:
 - a) teren nr 10 – od dróg w terenie: 13KDD, 14KDD oraz spoza granic planu,
 - b) teren nr 11 – od drogi w terenie 13KDD oraz spoza granic planu
- 2) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej;
- 3) odprowadzenie ścieków – bytowe do kanalizacji sanitarnej;
- 4) zagospodarowanie wód opadowych – zagospodarowanie na terenie inwestycji;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 7) zaopatrzenie w ciepło – z źródeł: niskoemisyjnych, nieemisyjnych;
- 8) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) dopuszcza się dla elementów, o których mowa w § 2 pkt 5: modernizacje, przebudowy, rozbudowy, budowy oraz pozostałe działania wynikające z przepisów.

14. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU: do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiornika lub zbiorników bezodpływowych lub zastosowanie innych rozwiązań zgodnych z przepisami odrębnymi.

15. USTALENIA DOTYCZĄCE OBSZARÓW REHABILITACJI ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ ORAZ OBSZARÓW WYMAGAJĄCYCH PRZEKSZTAŁCENÍ LUB REKULTYWACJI: nie dotyczy.

16. USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW REKREACYJNO-WYPOCZYNKOWYCH ORAZ TERENÓW SŁUŻĄCYCH ORGANIZACJI IMPREZ MASOWYCH: nie dotyczy.

17. STAWKA PROCENTOWA SŁUŻĄCA DO NALICZANIA OPŁATY Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI: 30%.

18. ELEMENTY INFORMACYJNE NIEBĘDĄCE USTALENIAMI PLANU MIEJSCOWEGO: nie ustala się.

§ 12. KARTA TERENÓW MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA ZACHODNIEJ CZĘŚCI WSI ZWARTOWO W GMINIE CHOCZEWO:

1. NUMERY TERENÓW: 12, 13, 14.

2. POWIERZCHNIE: teren nr 12 – 0,92 ha; teren nr 13 – 0,76 ha; teren nr 14 – 0,57 ha.

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

4. PARAMETRY, WSKAŹNIKI I WYPOSAŻENIE DROGI:

- 1) przekrój – jezdnia, chodnik lub chodniki; dopuszcza się przekrój bez wydzielonych jezdni i chodnika; dopuszcza się drogi dla rowerów;
- 2) dostępność z terenów przyległych – bez ograniczeń – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) szerokość drogi – zgodnie z rysunkiem planu.

5. POWIĄZANIA Z UKŁADEM ZEWNĘTRZNYM: z ulicą lokalną (poza granicami planu).

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

- 1) tereny nr: 13 (w części), 14 (w części) znajdują się w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych znajdujących się w ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu odpowiednim symbolem graficznym; w obrębie tej strefy roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia, wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi;
- 2) teren nr 12: historyczny wjazd do folwarku – jak na rysunku planu – lokalizacja do zachowania;
- 3) teren nr 12: słupy historycznego ogrodzenia – jak na rysunku planu – do zachowania;
- 4) tereny nr 12, 13, 14: historyczna droga brukowa – jak na rysunku planu (o orientacyjnej lokalizacji) – do zachowania, ochrony oraz odtworzenia we fragmentach;
- 5) historyczny drzewostan wzdłuż dróg – jak na rysunku planu – do zachowania; wymagane jest zachowanie i ochrona historycznego drzewostanu, dopuszcza się zabiegi pielęgnacyjne, wycinka dopuszczalna jedynie ze względu na zły stan fitosanitarny, zagrożenie życia lub mienia, przy czym w sytuacji wycinki obowiązuje kompensacja przyrodnicza 1:1, stosując gatunki tożsame z gatunkami historycznymi lub szlachetnymi, takimi jak: wierzba, kasztanowiec, dąb, lipa, buk, grab, wiąz, jesion; niezbędną wycinkę drzew należy prowadzić w sposób uwzględniający terminy ochronne, w tym okresy lęgowe ptaków - zgodnie z przepisami szczegółowymi.

7. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:

- 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych powierzchniowo do gruntu lub do układu odwadniającego;
- 2) wprowadzane gatunki drzew powinny być zgodnie z miejscowymi warunkami siedliskowymi i odporne na podwyższone stężenia zanieczyszczeń w powietrzu;

3) ustala się oś widokową – jak na rysunku planu – na kościół św. Józefa (zlokalizowany poza granicami planu) wpisany do rejestru zabytków.

8. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENU: zakaz tymczasowego zagospodarowania.

9. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:

- 1) tymczasowe obiekty usługowe – 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 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. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU: nie dotyczy.

13. ZASADY DOTYCZĄCE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

- 1) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej;
- 2) zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej;
- 3) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się dla elementów, o których mowa w § 2 pkt 5: modernizacje, przebudowy, rozbudowy, budowy oraz pozostałe działania wynikające z przepisów.

14. ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI (ZGODNIE Z USTAWĄ O GOSPODARCE NIERUCHOMOŚCIAMI):

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

15. USTALENIA DOTYCZĄCE OBSZARÓW REHABILITACJI ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ ORAZ OBSZARÓW WYMAGAJĄCYCH PRZEKSZTAŁCENÍ LUB REKULTYWACJI: nie dotyczy.

16. ELEMENTY INFORMACYJNE NIEBĘDĄCE USTALENIAMI PLANU MIEJSCOWEGO: nie ustala się.

§ 13. KARTA TERENU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA ZACHODNIEJ CZĘŚCI WSI ZWARTOWO W GMINIE CHOCZEWO:

1. NUMER TERENU: 15.

2. POWIERZCHNIA: 0,07 ha.

3. KLASA DROGI: KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

4. PARAMETRY, WSKAŹNIKI I WYPOSAŻENIE DROGI:

- 1) przekrój – przekrój bez wydzielonych jezdni i chodnika;
- 2) dostępność z terenów przyległych – bez ograniczeń – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) szerokość drogi – zgodnie z rysunkiem planu.

5. POWIĄZANIA Z UKŁADEM ZEWNĘTRZNYM: z ulicą lokalną (poza granicami planu).

6. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ: teren znajduje się w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych znajdujących się w ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu odpowiednim symbolem graficznym; w obrębie tej strefy roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia, wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi;

7. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:

- 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych powierzchniowo do gruntu lub do układu odwadniającego;
- 2) wprowadzane gatunki drzew powinny być zgodnie z miejscowymi warunkami siedliskowymi i odporne na podwyższone stężenia zanieczyszczeń w powietrzu.

8. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENU: zakaz tymczasowego zagospodarowania.

9. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:

- 1) tymczasowe obiekty usługowe – 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 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. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU: nie dotyczy.

13. ZASADY DOTYCZĄCE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

- 1) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej;
- 2) zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej;
- 3) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się dla elementów, o których mowa w § 2 pkt 5: modernizacje, przebudowy, rozbudowy, budowy oraz pozostałe działania wynikające z przepisów.

14. ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI (ZGODNIE Z USTAWĄ O GOSPODARCE NIERUCHOMOŚCIAMI):

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

15. USTALENIA DOTYCZĄCE OBSZARÓW REHABILITACJI ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ ORAZ OBSZARÓW WYMAGAJĄCYCH PRZEKSZTAŁCEN LUB REKULTYWACJI: nie dotyczy.

16. ELEMENTY INFORMACYJNE NIEBĘDĄCE USTALENIAMI PLANU MIEJSCOWEGO: nie ustala się.

§ 14. 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);
- 4) dane przestrzenne tworzone dla planu (załącznik nr 4).

§ 15. 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.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Krzysztof Łasiński

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LVI/434/2022

Rady Gminy Choczewo

z dnia 22 listopada 2022 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE RADY GMINY CHOCZEWO
W SPRAWIE UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO DLA ZACHODNIEJ CZĘŚCI WSI ZWARTOWO W GMINIE CHOCZEWO.**

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla zachodniej części wsi Zwartowo w gminie Choczewo w ustawowym terminie wpłynęły uwagi następujące uwagi:

- 1) Uwaga nr 1 złożona przez osobę fizyczną (część pisma Nr 11653/22 z dnia 11.11.2022 r; wpływ 14.11.2022 r.)
 - a) Wniosek w formie uwagi dotyczy (zagadnienie w tabeli dot. „Tereny RN”) zmiany przeznaczenia terenu 1RN na teren o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej (MWW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej). Wersja projektu planu sprzed oraz z okresu uzgodnień i opinii przeznaczała teren nr 1 pod „kontynuację” terenu z zabudową mieszkaniową wielorodzinną wolnostojącą. Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków w postanowieniu ZN.5150.229.2022.API z dnia 02.09.2022 r. wskazał zmianę funkcji terenu z MWW na R bez uzasadnienia wydanego zakazu, a jednocześnie dopuścił w strefie ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych „zmianę charakteru dotychczasowej działalności”. W związku z powyższym należałoby ustalić, czy jest dopuszczona na tym obszarze zmiana charakteru dotychczasowej działalności, a jeżeli nie, to z czego to miałyby wynikać.
 - b) W zakresie nieruchomości położonych w terenach (tereny: 2RN-PEF, 3RN-PEF, 4RN-PEF, 5RN-PEF) rolnictwa z zakazem zabudowy lub elektrowni słonecznej, bez ustalania proporcji pomiędzy funkcjami składający uwagę w formie pytań podniósł kwestie ustaleń §8 ust. 6 pkt: 2, 3 i 4, dotyczących uściślenia tego:
 - kiedy można zabudować 0,5% działki budowlanej, a jakiej działki dotyczy wskaźnik 50%,
 - kiedy powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej powinna wynosić 95% czy 10% oraz czym różni się działka budowlana od wydzielonej działki budowlanej,
 - czy intensywność zabudowy wynosi 0,005 czy 1? Każda działka budowlana jest wydzielona.Ponadto podniósł kwestię ustalenia w §8 pkt 12 rzadko stosowanej kolorystyki przy dachach płaskich.
 - c) W § 9 ust. 9 pkt 1 składający uwagę wnosi o usunięcie zapisu „zachowanie istniejącego starodrzewia”, ponieważ ochroną objęta jest historyczna zieleń kompozycyjna, natomiast ze starodrzewie może być uznana również późniejsza roślinność, a ochrona jej przed wycinką stoi w sprzeczności z ochroną kompozycji historycznej roślinności.
 - d) § 9 ust. 6 pkt 6 (tereny 6RZP i 7 RZP) dopuszcza się dla zabudowy usługowej stosowanie geometrii dachów, w związku z czym funkcja usługowa powinna być również wskazana w przeznaczeniu podstawowym terenów.
 - e) W § 10 ust. 3 pkt 1 (tereny 8MWW i 9 MWW) oraz w § 10 ust. 3 pkt 1 (teren 10MWW-U) ustala się w punkcie 1 funkcję mieszkaniową, a w punkcie 2 odnosi się do ust. 12, który wprowadza zakaz zabudowy mieszkaniowej. Zapisy te wykluczają się według składającego uwagę.

Ponadto w dalszej części treści uwagi składający uwagę podnosi, iż w § 10 ust. 11 (tereny 8MWW i 9 MWW), § 11 ust. 11 (tereny 10MWW-U i 11MWW-U) zapis „teren położony w odległości, która w rozumieniu przepisów odrębnych (z zakresu dotyczącego inwestycji w zakresie elektrowni wiatrowych) nie jest wymagana przy przebudowie, nadbudowie, rozbudowie, remoncie, montażu lub odbudowie budynku mieszkalnego albo budynku o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa.” jest niezrozumiały. Należałoby ten zapis doprecyzować, albo usunąć.

- f) W § 10 ust. 6 pkt 4 (tereny 8MWW i 9 MWW) oraz § 11 ust. 6 pkt 4 (tereny 10MWW-U i 11MWW-U) przy dopuszczeniu 3 kondygnacji nadziemnych i podpiwniczenia, przy 30% powierzchni zabudowy na terenie nr 8 intensywność maksymalna może wynieść 1,2 i 0,9 dla samych kondygnacji nadziemnych, a dla terenu nr 9 przy 45% powierzchni zabudowy odpowiednio 1,8 i 1,35, tymczasem przyjęto mocno zaniżone wskaźniki 0,9 i 0,6.
- g) W § 12 ust. 4 pkt 3 – na rysunku brak określenia szerokości drogi.

ROZPATRZENIE UWAGI: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie rozpatrzenia uwagi:

Ad. a) W odniesieniu się do części uwagi z zakresie dotyczącym terenu 1RN, który stanowi własność Gminy Choczewo, należy potwierdzić, iż pierwotnym zamierzeniem organu sporządzającego projekt planu miejscowego były – co potwierdza składający uwagę – ustalenia terenu 1MWW, jako terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej, niemniej według Postanowienia Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w odmowie uzgodnienia wraz z uzasadnieniem w jednym z warunków należało wykluczyć zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wskazując dotychczasową formę zagospodarowania – teren rolniczy.

W kwestii ustalenia w §7 ust. 9 (teren 1RN) – jako warunku Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, iż na terenie znajdującym się w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych znajdujących się w ewidencji zabytków, w obrębie strefy dla robót ziemnych lub zmiany charakteru dotychczasowej działalności, projekt planu nie daje możliwości zmiany przeznaczenia. Z kontekstu ustalenia wynika, że „roboty ziemne, jak i zmianę charakteru dotychczasowej działalności” muszą mieścić się w ramach przeznaczenia, jak dla terenów rolniczych z zakazem zabudowy.

Ad. b) Ustalenia projektu planu w sposób możliwie elastyczny umożliwiają w przypadku wydzielenia działki lub działek o niezbędnie małej powierzchni np. dla stacji Głównego Punktu Odbioru, magazynów energii, itp. takie zasady zagospodarowania terenu, które winny ułatwić realizację zamierzeń inwestycyjnych. Dopuszczenie bardziej zliberalizowanych wskaźników obwarowane zostało tym, aby w bilansie dla danego całego terenu zachować wskaźniki ustalone jak na początkach poszczególnych punktów (2, 3 i 4). Pojęcie „działki budowlanej” od „wydzielonej działki budowlanej” różni się wyłącznie tym, że wskazuje na wydzielenie z domyślnie większej działki budowlanej.

Ustalenie kolorystyki dachów płaskich (których połacie bywają również widoczne z poziomu drogi) w odcieniach brązu, grafitu lub czerwieni jest wyrazem maksymalnego zapobiegania zbytniej dowolności przy dobieraniu kolorystyki elementów szczególnie zauważalnych w krajobrazie, tym bardziej przy obiektach kubaturowych, których wysokość maksymalną zabudowy ustalono w terenie na 4 lub 8 metrów.

Ad. c) Wprowadzenie ustalenie w § 9 ust. 9 pkt 1 wynika ze spełnienia warunków Postanowienia Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w odmowie uzgodnienia, o którym mowa powyżej. Oba ustalenia mogą również nie stać w sprzeczności ze sobą, szczególnie w przypadku dbałości o walory historyczne jak i przyrodnicze.

Ad. d) Tereny 6RZP i 7 RZP nie dopuszczają funkcji innych niż rolnicze, niemniej w § 9 ust. 6 pkt 6 wyraz „usługowe” wykreśla się, gdzie zachowuje się możliwości realizacji dachów jak dla zabudowy istniejącej.

Ad. e) Tereny 8MWW, 9 MWW, 10MWW-U i 11MWW-U sąsiadują pośrednio w takiej odległości (odcinek pomiędzy linią rozgraniczającą teren, którego sposób zagospodarowania określony w planie miejscowym dopuszcza realizację inwestycji a linią rozgraniczającą teren, którego sposób zagospodarowania określony w planie miejscowym dopuszcza budowę elektrowni wiatrowej) z terenami przeznaczonymi m.in. pod „elektrownie wiatrowe” (Uchwała Nr XXIV/284/2009 Rady Gminy Choczewo z dnia 26 sierpnia 2009 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Farma Wiatrowa w Zwartowie” gmina Choczewo z dnia 26.08.2009 r. opublikowana dnia 2009-30-29 w Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 132, poz. 2498), która uniemożliwia realizację zabudowy nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zgodnie z ustawą

z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 724).

Przepisy ww. ustawy nie wymagają natomiast zachowania ustawowej odległości przy przebudowie, nadbudowie, rozbudowie, remoncie, montażu lub odbudowie budynku mieszkalnego albo budynku o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa, stąd ustalenia planu jednoznacznie wskazują na specyficzne możliwości inwestycyjne na przedmiotowych terenach. Tego rodzaju ustalenia są potrzebne, gdyż właśnie brak takich zapisów w planie miejscowym naraziłaby potencjalnego inwestora na niebezpieczeństwo domniemania swobodnego inwestowania w zakresie realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. W sytuacji zmiany przepisów odrębnych organy gminne będą mogły również podjąć decyzję o zmianie planu miejscowego.

Na marginesie należy dodać, iż w obowiązującym i graniczącym od zachodu ww. planie miejscowym z 2009 roku w karcie terenu 14E/R w pkt 8) dotyczącym szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy w podpunkcie a) czytamy, iż „na terenach: (...) 14E/R (...) - zakaz lokalizacji urządzeń elektroenergetyki, w tym elektrowni wiatrowych, których oddziaływanie - pogarszające prawnie dopuszczalny poziom hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - wykracza poza granice planu”, zatem funkcja mieszkaniowa wielorodzinna nie została w tym planie wymieniona.

Ad. f) Wskaźniki nie muszą uzupełniać się. Dopuszczenie maksymalnej wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej (teren nr 8 – 30%, teren nr 9 – 45%, tereny nr: 10, 11 – 30%) nie musi oznaczać, że istnieje w planowaniu przymus wypełnienia dopuszczonej powierzchni zabudowy „razy liczbę kondygnacji”. Wiele obiektów może być np. jedno- lub dwukondygnacyjnych. Dopuszczenie intensywności zabudowy działki budowlanej dla kondygnacji nadziemnych – maksymalnej 0,6 (tereny 8 i 9) lub 0,9 (tereny 10 i 11) jest w tym przypadku, jak najbardziej uzasadnione położeniem w obszarze wiejskim.

Ad. g) W przedmiotowym punkcie treści projektu planu szerokość drogi odniesiono do rysunku planu. Szerokości dróg są zmienne na całej długości, zatem załącznik graficzny jest tym, na którym za pomocą własnych narzędzi można pomierzyć szerokości dróg.

2) Uwaga nr 2 złożona przez osobę fizyczną (część pisma Nr 11653/22 z dnia 11.11.2022 r; wpływ 14.11.2022 r.)

a) W terenach: 3RN-PEF, 6RZP, 11MWW-U należy określić przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy.

b) § 9 ust. 9 pkt 7 odnosi się do ust. 1.

c) § 9 ust. 6 pkt 5 lit. b) odwołuje się do punktu dotyczącego nawierzchni brukowanej.

d) W ustępach 5 paragrafów 7-10 oraz § 11 ust. 5 odniesiono się odpowiednio do ustaleń punktów 6, 8, 9, a także 5.

e) W legendzie rysunku planu znajduje się oznaczenie „obszar wydzielenia wewnętrznego „a”, którego nie ma w ustaleniach tekstowych ani na rysunku planu.

ROZPATRZENIE UWAGI: uwaga uwzględniona.

Uzasadnienie rozpatrzenia uwagi:

Ad. a) W treści projektu planu zastosowano do niedawna zamiennie stosowane nazewnictwo „maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy” oraz „nieprzekraczalnych linii zabudowy”, niemniej obecnie Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jednocześnie wskazuje na stosowanie nazwy, jak i oznaczenia „nieprzekraczalna linia zabudowy. Na marginesie rysunek projektu planu zawierał w trakcie procedury planistycznej obecne nazewnictwo i grafikę. Z treści projektu planu usunięto w poszczególnych ustaleniach projektu planu (§ 8-11 ust. 6 pkt 1 ppkt a) wyraz „maksymalne”.

Ad. b), c), d), e) wprowadzono niezbędne drobne korekty.

3) Uwaga nr 3 złożona przez osobę fizyczną (pismo Nr 11654/22 z dnia 10.11.2022 r; wpływ 14.11.2022 r.)

a) Składający uwagę wnosi o wykreślenie zapisu § 8 ust. 12 (tereny 2RN-PEF, 3RN-PEF, 4RN-PEF, 5RN-PEF) uchwały, który dotyczy zakazu lokalizacji instalacji, w tym mikroinstalacji – odnawialnych źródeł energii w zakresie wytwarzania biogazu rolniczego.” Składający uwagę argumentuje swoją uwagę tym, że – zgodnie z uzasadnieniem do wyłożonego do publicznego wglądu projektu uchwały – uporządkowanie „relacji przestrzennych, a przede wszystkim dostosowania zagospodarowania do istniejącej zabudowy mieszkalnej oraz położonego w bezpośrednim sąsiedztwie Ośrodka Szkolenia Służby Więziennej w Suchej Oddział Zamiejscowy w Zwartowie poprzez zakaz lokalizacji instalacji, w tym mikroinstalacji – odnawialnych źródeł energii w zakresie wytwarzania biogazu rolniczego” jest niezrozumiały, gdyż przyjęcie zakazu w tych terenach, gdzie np. teren nr 2RN-PEF jest znacząco oddalony od jakichkolwiek zabudowań dla ludzi. Przepisy § 7 Rozporządzenia Min. Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej z dnia 7.10.1997 r. ws. warunków technicznych, jakim odpowiadać powinny budowle rolnicze i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. 2014, poz. 81) określa, że odległości komór fermentacyjnych i zbiorników biogazu rolniczego powinny wynosić co najmniej: 20 m od pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz od budynków inwentarskich; 20 m od budynków innych niż określone w pkt 1 niepowiązanych technologicznie z instalacją służącą do otrzymywania biogazu rolniczego; 5 m od granicy działki sąsiedniej; 15 m od składu węgla i koksu; 15 m od komór fermentacyjnych i zbiorników biogazu rolniczego, będących elementem odrębnych instalacji służących do otrzymywania biogazu rolniczego; 15 m od silosów na zboże i pasze; 5 m od innych obiektów budowlanych niebędących budynkami.

Zapis projektu uchwały stoi również w sprzeczności z bardziej ogólnym kontekstem i tłem wpływającym na konieczność zmiany spojrzenia na zagadnienie przyszłych kierunków rozwoju energetyki. Składający uwagę porusza również kwestie obecnej sytuacji geopolitycznej w Polsce oraz poza jej granicami, w tym w szczególności wysokich i stale rosnących kosztów energii elektrycznej wytwarzanej z odnawialnych źródeł energii. Ponadto wskazuje, iż Rzeczpospolita Polska jest związana międzynarodowymi zobowiązaniami w zakresie odnawialnych źródeł energii, co stanowi jeden z warunków pozyskania środków z UE. Treść projektu uchwały nie powinna wpisywać się w nurt utrudniający pozyskanie tych niezbędnych dla polskiej gospodarki środków.

b) Składający uwagę kwestionuje zapisy § 9 ust. 9 pkt 4-7 (tereny 6RZP, 7RZP), które stanowią:

„4) teren nr 6: historyczny wjazd do folwarku – jak na rysunku planu – lokalizacja do zachowania;

5) teren nr 6: słupy historycznego ogrodzenia – jak na rysunku planu – do zachowania;

6) teren nr 6: historyczna nawierzchnia brukowana – jak na rysunku planu (o orientacyjnej lokalizacji) – do zachowania, ochrony oraz odtworzenia we fragmentach;

7) obszar zieleni na dziedzińcu folwarcznym – jak na rysunku planu – do zachowania, z uwzględnieniem pkt 1 tiret ósme.”

W uwadze składający uwagę kwestionuje lokalizację „(historycznego – przyp. aut.) wjazdu do folwarku, zbyt szeroko oznaczonego „obszaru zieleni na dziedzińcu folwarcznym” i zastąpienia zapisem „szpaler kasztanowców na dziedzińcu folwarcznym”. Zbyt rygorystyczny zapis w planie w sposób nadmierny ogranicza prawo własności. W konsekwencji zadość oczekiwaniom organu ochrony zabytków spełniałoby wprowadzenie zapisu, że „na terenie 6 prowadzenie jakichkolwiek prac konserwatorskich wymaga uzyskania uprzedniego pozwolenia Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (art. 36 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami)”. Taki zapis stanowiłby proporcjonalne wyważenie ochrony dobra konstytucyjnego w postaci prawa własności.

ROZPATRZENIE UWAGI: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie rozpatrzenia uwagi:

Ad. a) Należy zaznaczyć, że gmina korzystając z przysługującego jej tzw. władztwa planistycznego w granicach obowiązującego prawa, może decydować w kwestiach ograniczania poszczególnych inwestycji (chyba, że przepisy stanowią inaczej). Pośrednio pewną legitymację do takiego działania daje art. 15 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.), w którym czytamy, że skoro „plan miejscowy przewidujący możliwość lokalizacji budynków umożliwia również lokalizację mikroinstalacji w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2021 r. poz. 610, 1093, 1873 i 2376) również w przypadku innego przeznaczenia terenu niż produkcyjne, chyba że ustalenia planu miejscowego

zakazują lokalizacji takich instalacji.”, to kwestie zakazywania innych instalacji w uzasadnionych przypadkach jest również dopuszczalna. Choć przepisy § 7 Rozporządzenia Min. Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej z dnia 7.10.1997 r. ws. warunków technicznych, jakim odpowiadać powinny budowle rolnicze i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. 2014, poz. 81) określa odległości od pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, a Rzeczpospolita Polska jest związana umowami międzynarodowymi, to Gmina Choczewo ma prawo kształtować ład przestrzenny w oparciu o definicję ustawową ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która w art. 2 pkt 1 stanowi, iż jeśli mowa o „ładzie przestrzennym” to „należy przez to rozumieć takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne.”.

Ad. b) Negowane zapisy zostały wprowadzone zostały zgodnie z Postanowieniem odmowy uzgodnienia przez Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (ZN.5150.229.2022.APi) z dnia 02.09.2022 r. przedmiotowego projektu planu. Potwierdza to uzgodnienie (ZN.5150.229.2.2022.APi) z dnia 28.09.2022 r.

- 4) Uwaga nr 4 złożona przez osobę fizyczną (pismo Nr 11655/22 z dnia 10.11.2022 r; wpływ 14.11.2022 r.)

Składająca uwagę postuluje, aby oznaczenie terenu obejmującego działkę nr 2/2 zostało zmienione poprzez zastąpienie symbolu 1RN symbolem MMW-U. Działka ta stanowi przedmiot negocjacji warunków umowy zmiany z Gminą w zamian za staw na działce nr 12/20. Teren sąsiaduje z terenem 11MWW-U oraz przez drogę publiczną z terenem 10MWW-U. Na wskazanym terenie nie ma gruntów klas III.

Składająca uwagę podnosi, iż stanowisko zawarte w pkt 11 Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (ZN.5150.229.2022.APi) z dnia 02.09.2022 r. nie wydaje się być wystarczające. Wprawdzie do kompetencji tego organu należy uzgodnienie w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, to jednak poza zakresem tej kompetencji pozostaje ochrona gruntów rolnych i leśnych. Starosta Wejherowski tymczasem nie uzależniał swojego uzgodnienia projektu planu od wykluczenia zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i pozostawienia dotychczasowej formy zagospodarowania terenu na wskazanym obszarze.

ROZPATRZENIE UWAGI: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie rozpatrzenia uwagi:

W przedłożonym do uzgodnienia projekcie planu teren przedmiotowej działki został przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wolnostojącą (MWW), jednakże w związku z odmową uzgodnienia przez Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (ZN.5150.229.2022.APi) z dnia 02.09.2022 r. przedmiotowego projektu planu, jednym z warunków uzgodnienia było wykluczenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i wskazanie dotychczasowej formy „zagospodarowania terenu – R”.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LVI/434/2022

Rady Gminy Choczewo

z dnia 22 listopada 2022 r.

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

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.), Rada Gminy Choczewo rozstrzyga, co następuje:

1. Przewiduje się nowy układ komunikacyjny, w tym nową infrastrukturę techniczną należącą do zadań własnych gminy dla drogi w terenie 14KDD o długości ok. 560 m.

2. Infrastruktura wodociągowa, kanalizacyjna i odwodnienie – realizacja na zasadach obowiązujących w gminie Choczewo.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LVI/434/2022

Rady Gminy Choczewo

z dnia 22 listopada 2022 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