



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 23 lipca 2024 r.

Poz. 3241

UCHWAŁA NR III/11/2024 RADY GMINY CHOCZEWO

z dnia 13 czerwca 2024 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Osieki Lęborskie zachód 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 2023 r. poz. 40 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 2023 poz. 977 z późn. zm.), Rada Gminy Choczewo uchwala, co następuje:

§ 1. Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Choczewo uchwalonego Uchwałą Nr VI-58/2003 Rady Gminy w Choczewie z dnia 09 czerwca 2003 r. wraz z późniejszymi zmianami, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Osieki Lęborskie zachód w gminie Choczewo, zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni ~31 ha, jak na rysunku planu (załącznik nr 1).

§ 2. Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszym planie:

- 1) teren – obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi, którego przeznaczenie zostało określone w § 3 oraz odpowiedniej karcie terenu, przeznaczony także pod zieleń, zbiorniki wodne, ciekі wodne, ciągi komunikacyjne, miejsca postojowe, sieci i urządzenia sieciowe oraz obsługujące je obiekty budowlane infrastruktury technicznej, chyba, że ustalenia w odpowiedniej karcie terenu stanowią inaczej;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków. Linia nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, schodów zewnętrznych, które mogą przekraczać tą linię o nie więcej niż 1,5 m oraz pochylni, części podziemnych obiektów budowlanych, sieci i urządzeń sieciowych oraz obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;
- 3) układ odwadniający – układ obejmujący szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej, ciekі naturalne, kanały, rowy i drenaże, zbiorniki itp.;
- 4) zagospodarowanie tymczasowe – zagospodarowanie niezgodne z ustaleniami planu w zakresie przeznaczenia terenu lub określonych w nim warunków, standardów i parametrów, które po terminie na jaki zostało dopuszczone powinno ulec likwidacji. Obiekty tymczasowe zgodne z ustaleniami planu nie są zagospodarowaniem tymczasowym;
- 5) mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą – mieszkanie na działce wspólnej z obiektem związanym z prowadzoną działalnością gospodarczą. Dopuszcza się maksymalnie 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.

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

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

- 1) zabudowę jednorodziną;
- 2) usługi turystyki (w tym między innymi: pensjonaty, hotele, ośrodki wypoczynkowe, kempingi, pola namiotowe);
- 3) usługi sportu i rekreacji;
- 4) usługi gastronomii;
- 5) usługi zdrowia i pomocy społecznej;
- 6) usługi kultury i rozrywki;
- 7) usługi biurowe (w tym m. in. pracownie, kancelarie, gabinety);
- 8) usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 400 m² każda;
- 9) mieszkania w zabudowie usługowej.

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

- 1) zabudowę letniskową lub rekreacji indywidualnej;
- 2) usługi turystyki (w tym między innymi: pensjonaty, hotele, ośrodki wypoczynkowe, kempingi, pola namiotowe);
- 3) usługi sportu i rekreacji;
- 4) usługi gastronomii;
- 5) usługi zdrowia i pomocy społecznej;
- 6) usługi kultury i rozrywki;
- 7) usługi biurowe (w tym m. in. pracownie, kancelarie, gabinety);
- 8) usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 200 m² każda;
- 9) mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą.

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

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

- 1) zabudowa jednorodzinna, mieszkania w zabudowie usługowej, mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą: minimum 1 mp na mieszkanie;
- 2) pozostałe usługi: minimum 2 mp na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej oraz minimum 1 mp na 10 zatrudnionych.

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

- 1) w strefach zamieszkania, w strefach ruchu: zgodnie z przepisami;
- 2) pozostałe:
 - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkań: minimum 0 mpk;
 - b) dla pozostałych funkcji, które wymagają powyżej 5 mp: minimum 1 mpk.

§ 5. Ustalone w planie zasady podziału terenów na działki nie dotyczą: istniejących podziałów na działki, wydzielen geodezyjnych dla sieci, urzędzeń oraz budynków obsługujących siećową infrastrukturę techniczną, ciągów komunikacyjnych, wydzielen stanowiących poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej, a także wydzielen powstałych na skutek realizacji inwestycji drogowej.

§ 6. 1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 4 tereny oznaczone kolejnymi cyframi od 1 do 4.

2. Ustalenia szczegółowe planu ustalono w poszczególnych kartach terenów.

§ 7. KARTA TERENU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OSIEKI LĘBORSKIE ZACHÓD W GMINIE CHOCZEWO.

1. **NUMER TERENU:** 1

2. **POWIERZCHNIA:** 0,72 ha.

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

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

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

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

- 1) maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – minimalna: 0, maksymalna: 0,6;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 20%;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków usługowych – 12 m,
 - b) dla pozostałych budynków – 9 m (maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, dopuszcza się piwnice);
 - c) dla pozostałych budowli – dowolna.
- 5) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania – zgodnie z § 4 na terenie inwestycji;
- 6) linie zabudowy:
 - a) maksymalne nieprzekraczalne – jak na rysunku planu,
 - b) pozostałe – zgodnie z przepisami.
- 7) gabaryty obiektów:
 - a) stosuje się zasady ustalone pkt 4),
 - b) geometria dachów – dach dwuspadowy lub wielospadowy o symetrycznych kątach nachylenia połaci 30-45 stopni,
 - c) poziom posadzki parteru nad terenem przy głównym wejściu do budynku – maksymalnie – 0,7m,
 - d) formy zabudowy – wolnostojące.
- 8) ustala się kolorystykę dachów projektowanej zabudowy w odcieniach brązu, grafitu lub czerwieni;
- 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1000 m².

7. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:

- 1) szerokość frontu działki – dowolna;
- 2) powierzchnia działki – minimum 1000 m²;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczających terenu drogi – dowolny.

8. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU ORAZ ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU:

- 1) wprowadzenie zadrzewień w formie grup gatunków drzew i krzewów zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi;
- 2) obowiązuje poziom hałasu w środowisku, jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych.

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

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

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

nie dotyczy.

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

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

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

- 1) dostępność drogowa – spoza granic planu, w tym poprzez teren 2ML-U; dopuszcza się dostępność drogową do terenów: 2ML-U, 3RN;
- 2) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej;
- 3) odprowadzenie ścieków – do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 4) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych – zagospodarowanie na terenie inwestycji lub do układu odwadniającego;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 7) zaopatrzenie w ciepło – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) urządzenia i sieci magistralne – dopuszcza się.

14. SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENU:

- 1) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych do zbiornika lub zbiorników bezodpływowych lub zastosowanie innych rozwiązań zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 2) do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się indywidualne ujęcia wody.

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

§ 8. KARTA TERENU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OSIEKI LĘBORSKIE ZACHÓD W GMINIE CHOCZEWO.

1. NUMER TERENU: 2

2. POWIERZCHNIA: 27,07 ha.

3. PRZEZNACZENIE TERENU: ML-U – teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług, bez ustalania proporcji pomiędzy funkcjami.

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

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

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

- 1) maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – minimalna: 0, maksymalna: 0,3;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 10%;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków usługowych – 12 m,
 - b) dla pozostałych budynków – 9 m (maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, dopuszcza się piwnice);
 - c) dla pozostałych budowli – dowolna.
- 5) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania – zgodnie z § 4 na terenie inwestycji;
- 6) linie zabudowy:
 - a) maksymalne nieprzekraczalne – jak na rysunku planu,
 - b) pozostałe – w tym od lasu (poza granicami planu) – zgodnie z przepisami.
- 7) gabaryty obiektów:
 - a) stosuje się zasady ustalone pkt 4),
 - b) geometria dachów – dach dwuspadowy lub wielospadowy o symetrycznych kątach nachylenia połaci 30-45 stopni,
 - c) poziom posadzki parteru nad terenem przy głównym wejściu do budynku – maksymalnie – 0,7m,
 - d) formy zabudowy – wolnostojące.
- 8) ustala się kolorystykę dachów projektowanej zabudowy w odcieniach brązu, grafitu lub czerwieni;
- 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1200 m².

7. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:

- 1) szerokość frontu działki – dowolna;
- 2) powierzchnia działki – minimum 1200 m²;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczających terenu drogi – dowolny.

8. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU ORAZ ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU:

- 1) wprowadzenie zadrzewień w formie grup gatunków drzew i krzewów zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi;
- 2) obowiązuje poziom hałasu w środowisku, jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych.

9. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ: nie dotyczy.**10. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:** nie dotyczy.**11. GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW:**

nie dotyczy.

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

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

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

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

- 1) dostępność drogowa – spoza granic planu, w tym poprzez teren 1MN-U; dopuszcza się dostępność drogową do terenów: 1MN-U, 3RN, 4RN;
- 2) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej;
- 3) odprowadzenie ścieków – do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 4) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych – zagospodarowanie na terenie inwestycji lub do układu odwadniającego;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 7) zaopatrzenie w ciepło – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) urządzenia i sieci magistralne – dopuszcza się.

14. SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENU:

- 1) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych do zbiornika lub zbiorników bezodpływowych lub zastosowanie innych rozwiązań zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 2) do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się indywidualne ujęcia wody.

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

§ 9. KARTA TERENU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OSIEKI LĘBORSKIE ZACHÓD W GMINIE CHOCZEWO.

1. NUMER TERENU: 3

2. POWIERZCHNIA: 2,19 ha.

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

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

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

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

- 1) maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – nie dotyczy;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie dotyczy;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – nie dotyczy;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy – nie dotyczy;
- 5) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania – nie dotyczy;
- 6) linie zabudowy – nie dotyczy;
- 7) gabaryty obiektów – nie dotyczy;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – zgodnie z przepisami.

7. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:

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

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

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

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

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

nie dotyczy.

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

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

- 1) dostępność drogowa – poprzez tereny: 1MN-U, 2ML-U;
- 2) zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy;
- 3) odprowadzenie ścieków – nie dotyczy;
- 4) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych – zagospodarowanie na terenie inwestycji lub do układu odwadniającego;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną – nie dotyczy;
- 6) zaopatrzenie w gaz – nie dotyczy;
- 7) zaopatrzenie w ciepło – nie dotyczy;
- 8) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) urządzenia i sieci magistralne – dopuszcza się.

14. SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENU: nie ustala się.

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

§ 10. KARTA TERENU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OSIEKI LĘBORSKIE ZACHÓD W GMINIE CHOCZEWO.

1. NUMER TERENU: 4

2. POWIERZCHNIA: 1,07 ha.

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

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

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

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

- 1) maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – nie dotyczy;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie dotyczy;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – nie dotyczy;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy – nie dotyczy;
- 5) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania – nie dotyczy;
- 6) linie zabudowy – nie dotyczy;
- 7) gabaryty obiektów – nie dotyczy;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – zgodnie z przepisami.

7. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:

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

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

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

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

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

nie dotyczy.

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

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

- 1) dostępność drogowa – poprzez teren 2ML-U;
- 2) zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy;
- 3) odprowadzenie ścieków – nie dotyczy;
- 4) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych – zagospodarowanie na terenie inwestycji lub do układu odwadniającego;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną – nie dotyczy;
- 6) zaopatrzenie w gaz – nie dotyczy;
- 7) zaopatrzenie w ciepło – nie dotyczy;
- 8) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) urządzenia i sieci magistralne – dopuszcza się.

14. SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENU: nie ustala się.

15. STAWKA PROCENTOWA, NA PODSTAWIE KTÓREJ USTALA SIĘ OPLATĘ Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI: 0%.

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

- 1) część graficzna – rysunek planu w skali: 1:2000 (załącznik nr 1);

- 2) raport podsumowujący przebieg konsultacji społecznych (załącznik nr 2);
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania (załącznik nr 3);
- 4) dane przestrzenne (załącznik nr 4).

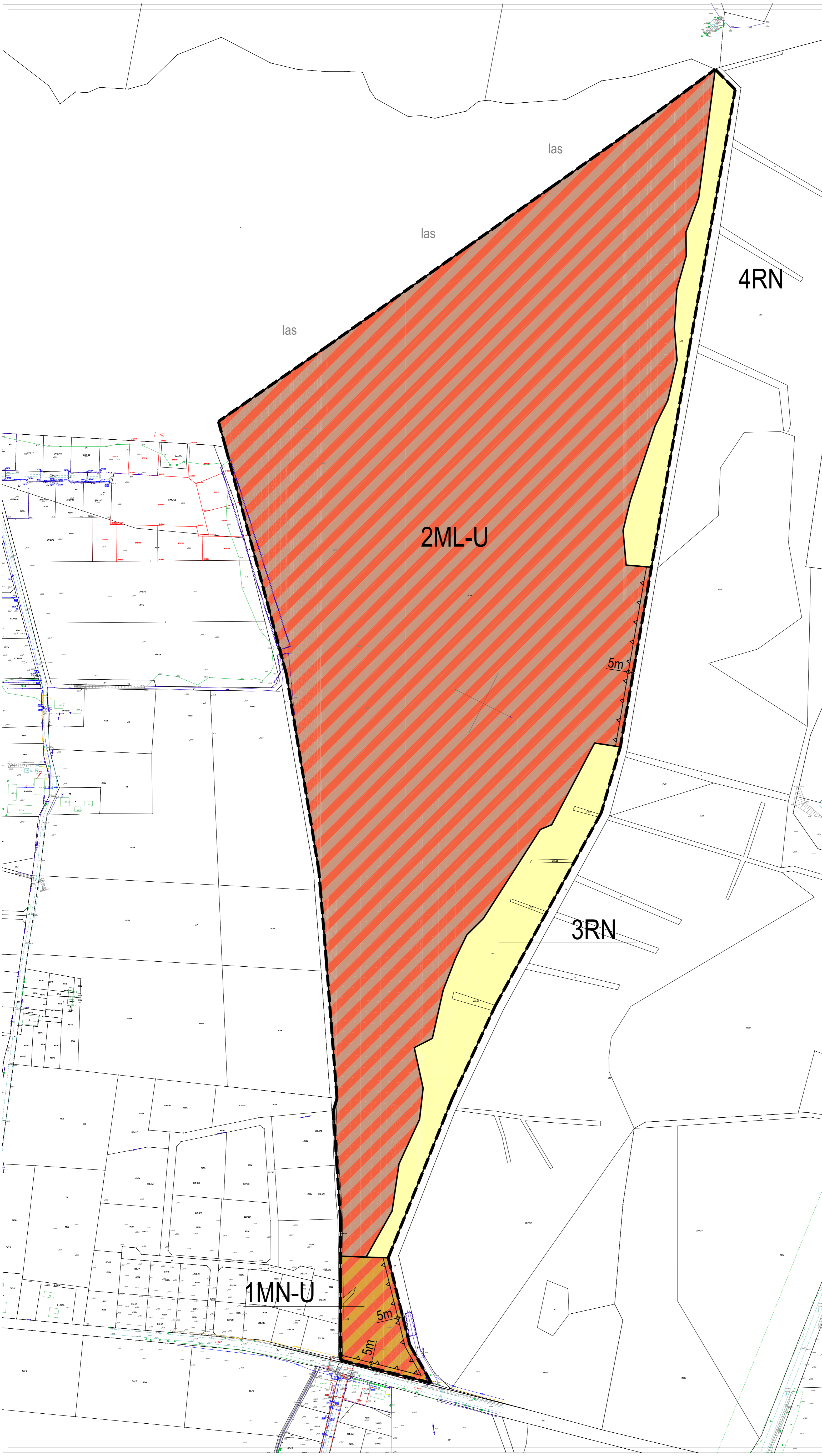
§ 12. Zobowiązuje się Wójta Gminy Choczewo do:

- 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.

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

Przewodniczący Rady Gminy

**Marzena Drewa-
Kierznikiewicz**



GMINA CHOCZEWO
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
OSIEKI LĘBORSKIE ZACHÓD
W GMINIE CHOCZEWO

LEGENDA
USTALENIA PLANU

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

OZNACZENIE TERENÓW WYDZIELONYCH LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI

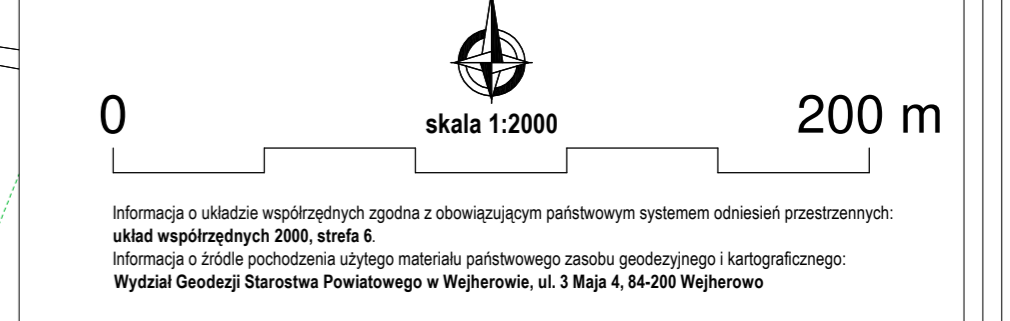
- OZNACZENIE CYFROWE - NUMER TERENU
- OZNACZENIE LITEROWE - SYMBOL KLASY PRZEZNACZENIA TERENU

- 1MN-U TEREN ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUG
- 2ML-U TEREN ZABUDOWY LETNISKOWEJ LUB REKREACJI INDYWIDUALNEJ LUB USŁUG
- 3RN TEREN ROLNICTWA Z ZAKAZEM ZABUDOWY



OZNACZENIA

- GRANICE ADMINISTRACYJNE
 - granice administracyjne gminy
 - granice administracyjne obszarów
 - granice pasa technicznego brzegu morskiego
 - granice pasa ochronnego brzegu morskiego
 - nazwy wsi i obszarów
- LETOWISKO
- ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE**
- ELEMENTY OBJĘTE OCHRONĄ NA PODSTAWIE PRZEPISÓW SZCZEGÓLNYCH**
 - granice rezerwatów przyrody
 - I Międzyzembki
 - II Choczewskie Cisy
 - granice obszarów Nadmorskiego Parku Krajobrazowego
 - granice Obszarów Chronionego Krajobrazu
 - 1 Nadmorski Obszar Chronionego Krajobrazu
 - 2 Choczewski - Salski Obszar Chronionego Krajobrazu
- ZASOBY I WARTOŚCI ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I KIERUNKI DZIAŁAŃ W CELU ICH OCHRONY**
 - lasy
 - ciek i zbiorniki wodne
 - tereny gruntów organicznych
 - tereny o wysokim poziomie wód gruntowych - naturalna retencja
 - gleby chronione - klasa I - III
 - gleby chronione - klasa IV
 - tereny płaskie i wydmy (poza terenami leśnymi) - do ochrony
 - tereny o dużych spadkach - ochrona zasoby terenu przed procesami erozyjnymi i degradacją krajobrazu
 - tereny postulowane do zalesienia
 - wykorzystanie ekologiczne dolin rzecznych (poza terenami prawnie chronionymi)
 - ochrona terenów przed zainwestowaniem
- KIERUNKI ROZWOJU I PRZESZTAŁCEN**
 - tereny rozwojowe wsi o wiódzącej funkcji mieszkaniowej wg obowiązujących planów miejscowych
 - tereny rozwojowe wsi o wiódzącej funkcji usługowej i rekreacyjnej wg obowiązujących planów miejscowych
 - nowe tereny rozwojowe o wiódzącej funkcji mieszkaniowej
 - nowe tereny rozwojowe o wiódzącej funkcji kurortowej
 - nowe tereny rozwojowe o wiódzącej funkcji ekstenzywnej rekreacji
 - postulowany zbiornik wody
 - zespoły plażowo - kąpieliskowe
 - tereny do przeksztalczeń i rehabilitacji
 - tereny do rekompensacji i estetyzacji
- OBIEKTY WYKAZANE Z ZABUDOWY**
 - rezerwat przyrody
 - użytki ekologiczne
 - wody
 - tereny o dużych spadkach
- OGRODZENIA LOKALIZACJI OBIEKTÓW BUDOWLANYCH**
 - granice obszaru ograniczeń związanych z funkcjonowaniem lotniska
 - główne drogi i trasy pętlarskie
 - lasy
- INFRASTRUKTURA TECHNICZNA**
 - Zaspętkowanie w wodę
 - istniejące ujęcia wody
 - Odproślenie ścieków
 - istniejące oczyszczalnie ścieków planowane do rozbudowy
 - postulowana oczyszczalnia ścieków - lokalizacja orientacyjna - pozostawiona w obszarze strefy funkcjonalnej
 - osłazy na klirach będą stosowane grupowe systemy oczyszczania ścieków
 - Energetyka
 - istniejąca linia energetyczna VN 110 KV
 - postulowany GPZ 110 KV "Choczewo" (lokalizacja orientacyjna)
 - Zaspętkowanie w gaz
 - postulowany gazociąg wysokiego ciśnienia
 - postulowana stacja redukcyjno - pomiarowa i stopnia (lokalizacja orientacyjna)
 - Wody opadowe
 - tereny potencjalnie zagrożone powodzią



KONSULTACJE SPOŁECZNE DOTYCZĄCE PROJEKTU PLANU
ODBYŁY SIĘ W DNIACH:
OD 1 MARCA 2024 R. DO 29 MARCA 2024 R.

ZALĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR III/11/2024
RADY GMINY CHOCZEWO
Z DNIA 13 CZERWCA 2024 R.

GMINA CHOCZEWO
 ul. Pierwszych Osadników 17
 84-210 CHOCZEWO

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
OSIEKI LĘBORSKIE ZACHÓD
W GMINIE CHOCZEWO

RYSunek PLANU

OPRACOWANIE:	em2 Michał Pezowski e-mail: pesz@rtoria.pl
LISTOPAD 2023 R.	SKALA 1:2000

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr III/11/2024
Rady Gminy Choczewo
z dnia 13 czerwca 2024 r.

RAPORT PODSUMOWUJĄCY PRZEBIEG KONSULTACJI SPOŁECZNYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OSIEKI LĘBORSKIE ZACHÓD W GMINIE CHOCZEWO.

Konsultacje społeczne dotyczące projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Osieki Lęborskie zachód w gminie Choczewo odbyły się w dniach od 01.03.2024 r. do 29.03.2024 r. Na podstawie art. 8i ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023 poz. 977 z późn. zm.) konsultacje społeczne odbyły się w następujący sposób:

- zbieranie uwag,
- spotkanie otwarte,
- punkt konsultacyjny.

Zbieranie uwag (protokół w załączeniu).

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Osieki Lęborskie zachód w gminie Choczewo podczas konsultacji społecznych wpłynęło 7 uwag złożonych w jednym piśmie przez osobę prywatną – data wpływu 29 marca 2024 r.

1) Uwaga nr 1 - przedmiot uwagi:

Składająca uwagę podnosi, iż przedmiotowy projekt planu jest niezgodny z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Choczewo (SUiKZP) w części dotyczącej m. in. wyboru miejsc pod zabudowę mieszkaniową/siedliskową. Zdaniem Składającej uwagę w Studium przyjęto, że taka zabudowa będzie możliwa na gruntach rolnych o najniższej klasie produkcyjnej. Tereny przeznaczone pod planowaną zabudowę to grunty chronione klasy III i IV, czarnoziemy i gleby brunatne oraz o wysokim poziomie wód gruntowych, stanowiących naturalną retencję. W razie realizacji projektu planu dojdzie miejscowo do całkowitego i nieodwracalnego ich zniszczenia.

Po rozpatrzeniu przedmiotowa uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie:

Studium ze względu na istotę i charakter dokumentu jaki stanowi, w tym zakres i skalę opracowania, określa przede wszystkim w konwencji schematu ogólne kierunki rozwoju gminy. Szczegółowe zaś rozwiązania dotyczące przeznaczenia poszczególnych terenów i zasad ich zagospodarowania są realizowane na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Choczewo (SUiKZP) w rozdziale III Kierunki zagospodarowania przestrzennego pkt 6 Rozwój budownictwa mieszkaniowego (str. 211) stanowi: „*Realizacja nowej zabudowy mieszkaniowej na terenie gminy winna kształtować się w oparciu o następujące ogólne zasady: (...) zabudowa mieszkaniowa powinna koncentrować się w rejonie istniejących już skupisk zabudowy, uzupełniając istniejącą strukturę przestrzenną oraz w rejonach wskazanych jako tereny rozwojowe wsi w zasięgu racjonalnej obsługi infrastrukturą techniczną i społeczną. (...)*”.

W rozdziale III Kierunki zagospodarowania przestrzennego pkt 6 Rozwój budownictwa mieszkaniowego (str. 212) czytamy ponadto „*(...) W Studium wyznaczono m.in. tereny rozwojowe o przewadze funkcji mieszkaniowych w sąsiedztwie wsi o największych możliwościach wzrostu w zgodzie z polityką gminy. Niewyznaczenie w Studium terenów rozwojowych wokół wsi nie oznacza braku takich możliwości w praktyce, zgodnie z wyżej wymienionymi zasadami. Jest jedynie sygnałem większych niż gdzie indziej ograniczeń (np. związanych z koniecznością uzyskania uprzednio odpowiednich zgód Wojewody Pomorskiego lub Ministra Rolnictwa na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych). Jest także wyrazem dążenia do ochrony zabytkowych i nadal dobrze zachowanych układów urbanistycznych wsi*

wraz z ich przedpołem ekspozycji. Dotyczy to także innych terenów rozwojowych o przewadze funkcji usługowych, turystycznych czy produkcyjnych”.

Analizując powyższe ustalenia w kontekście zapisów przedmiotowego projektu planu miejscowego należy stwierdzić, iż dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej na obszarze o powierzchni 0,72 ha w bezpośrednim sąsiedztwie drogi gminnej Kierzkowo-Słajszewo jest zgodne z ustaleniami SUIKZP gminy Choczewo. Omawiany obszar znajduje się bowiem w rejonie istniejących już skupisk zabudowy o tożsamym przeznaczeniu, stanowiąc jednocześnie uzupełnienie istniejącej struktury przestrzennej. Tym samym ustalona lokalizacja spełnia założenia sformułowane w przytoczonej ogólnej zasadzie dotyczącej realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej. Analizowany teren położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie zarówno istniejącej zabudowy mieszkaniowej, jak i przewidzianej w dwóch obowiązujących planach miejscowych. Jeden z nich – mpzp dla części działki nr ewid. 53 we wsi Kierzkowo w gminie Choczewo (Dz. Urz. Województwa Pomorskiego nr 135 z 19 grudnia 2008 r., poz. 3433) przeznaczają pod zabudowę mieszkaniową grunty klasy III bonitacyjnej, uzyskawszy uprzednio zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia z gruntów rolnych na cele nierolnicze. Zważywszy na powyższe nie ulega wątpliwości, iż dopuszczenie funkcji mieszkaniowej na przedmiotowym obszarze stanowi kontynuację i uzupełnienie aktualnej struktury przestrzennej na tym obszarze. Należy ponadto zaznaczyć, iż przedmiotowy obszar planu przeznaczają pod funkcje mieszkaniowe grunty klasy IV bonitacyjnej, nie będące gruntami chronionymi i nie wymagające aktualnie zgody na zmianę przeznaczenia z gruntów rolnych na cele nierolnicze. Podnoszona przez Składającą uwagi zabudowa siedliskowa (zagrodowa) nie została wyznaczona w omawianym projekcie planu miejscowego. Reasumując, wbrew stanowisku wyrażonym przez Składającą uwagi, planowana zabudowa mieszkaniowa jest zgodna z ustaleniami obowiązującego Studium gminy Choczewo zarówno w zakresie lokalizacji w strukturze funkcjonalno-przestrzennej wsi, jak i w kontekście klasyfikacji bonitacyjnej gruntów.

Zgodnie z ustaleniami Prognozy oddziaływania na środowisko przewiduje się, że realizacja ustaleń analizowanego projektu planu skutkować będzie miejscowymi nieodwracalnymi, zmianami w budowie geologicznej utworów powierzchniowych, spowodowanymi pracami ziemnymi pod fundamenty przyszłych obiektów kubaturowych na terenach przeznaczonych m. in. pod planowaną zabudowę mieszkaniową jednorodziną wraz z elementami niezbędnej infrastruktury technicznej i drogowej. Jest to oczywista konsekwencja realizacji nowej zabudowy na terenach rolniczych.

2) Uwaga nr 2 - przedmiot uwagi:

Składająca uwagę podnosi, iż teren przeznaczony pod planowaną zabudowę mieszkaniową znajduje się w swojej wschodniej granicy na obszarze korytarza ekologicznego dolin rzecznych i jest objęty ochroną przed zainwestowaniem.

Po rozpatrzeniu przedmiotowa uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie:

Wschodnia część projektu planu objęta jest wyznaczonym w SUIKZP korytarzem ekologicznym dolin rzecznych, dla którego ustala się m. in. maksymalną ochronę przed zainwestowaniem. W związku z powyższym ustalony korytarz ekologiczny obszar ten został przeznaczony w projekcie planu pod funkcję rolnictwa z zakazem zabudowy. Pozostały obszar planu nie jest objęty korytarzem ekologicznym dolin rzecznych i nie jest objęty ochroną przed zainwestowaniem.

3) Uwaga nr 3 - przedmiot uwagi:

Składająca uwagę podnosi, iż wschodnia granica projektu planu znajduje się na terenie o sporym spadku. W Studium miejsce to jest objęte ochroną rzeźby terenu w celu zapobieżenia procesom erozyjnym i degradacji krajobrazu.

Po rozpatrzeniu przedmiotowa uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie:

Wbrew stanowisku wyrażonym przez Składającą uwagi wschodnia granica projektu planu nie znajduje się na terenie o sporym spadku. W Studium miejsce to nie jest objęte ochroną rzeźby terenu w celu zapobieżenia procesom erozyjnym i degradacji krajobrazu.

4) Uwaga nr 4 - przedmiot uwagi:

Składająca uwagę podnosi, iż w Studium, w celu zachowania wartości historycznej układu wsi, zaproponowano m. in. zasadę kształtowania nowej zabudowy tak, by koncentrowała się w rejonie istniejących już skupisk zabudowy, uzupełniając istniejącą już strukturę przestrzenną. Projekt planu dotyczy terenów wykorzystywanych od wielu lat rolniczo i znajduje się poza dawnymi i obecnymi granicami wsi Osieki Lęborskie.

Po rozpatrzeniu przedmiotowa uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie:

Studium ze względu na istotę i charakter dokumentu jaki stanowi, w tym zakres i skalę opracowania, określa przede wszystkim w konwencji schematu ogólne kierunki rozwoju gminy. Szczegółowe zaś rozwiązania dotyczące przeznaczenia poszczególnych terenów i zasad ich zagospodarowania są realizowane na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Choczewo (SUiKZP) w rozdziale III Kierunki zagospodarowania przestrzennego pkt 6 Rozwój budownictwa mieszkaniowego (str. 211) stanowi: „*Realizacja nowej zabudowy mieszkaniowej na terenie gminy winna kształtować się w oparciu o następujące ogólne zasady: (...) zabudowa mieszkaniowa powinna koncentrować się w rejonie istniejących już skupisk zabudowy, uzupełniając istniejącą strukturę przestrzenną oraz w rejonach wskazanych jako tereny rozwojowe wsi w zasięgu racjonalnej obsługi infrastrukturą techniczną i społeczną. (...)*”.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Osieki Lęborskie zachód w gminie Choczewo dopuszcza zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub usługi na obszarze o powierzchni 0,72 ha w bezpośrednim sąsiedztwie drogi gminnej Kierzkowo-Słajszewo. Ustalenie w/w przeznaczenia w przedmiotowym projekcie planu miejscowego jest zgodne z ustaleniami SUiKZP gminy Choczewo, co zostało szczegółowo wykazane w uzasadnieniu do uwagi nr 1. Pozostały obszar o powierzchni około 30 ha przeznaczają się pod zabudowę letniskową lub rekreacji indywidualnej lub usług, a także teren rolnictwa z zakazem zabudowy.

W rozdziale III Kierunki zagospodarowania przestrzennego pkt 6 Rozwój budownictwa mieszkaniowego (str. 212) SUiKZP czytamy „*(...) W Studium wyznaczono m.in. tereny rozwojowe o przewadze funkcji mieszkaniowych w sąsiedztwie wsi o największych możliwościach wzrostu w zgodzie z polityką gminy. Niewyznaczenie w Studium terenów rozwojowych wokół wsi nie oznacza braku takich możliwości w praktyce, zgodnie z wyżej wymienionymi zasadami. Jest jedynie sygnałem większych niż gdzie indziej ograniczeń (np. związanych z koniecznością uzyskania uprzednio odpowiednich zgód Wojewody Pomorskiego lub Ministra Rolnictwa na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych). Jest także wyrazem dążenia do ochrony zabytkowych i nadal dobrze zachowanych układów urbanistycznych wsi wraz z ich przedpołem ekspozycji. Dotyczy to także innych terenów rozwojowych o przewadze funkcji usługowych, turystycznych czy produkcyjnych*”.

Analizując powyższe ustalenia należy stwierdzić, iż Studium dopuszcza również zabudowę poza wyznaczonymi terenami rozwojowymi wokół wsi. W takim przypadku Studium sygnalizuje większe niż gdzie indziej ograniczenia np. w postaci konieczności uzyskania ewentualnej zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. W związku z powyższym przyjmuje się, iż ustalona w projekcie planu lokalizacja zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług wpisuje się w omawianą zasadę.

Obszar planu przeznaczają pod powyższe funkcje grunty klasy IV bonitacyjnej, nie będące gruntami chronionymi i nie wymagające aktualnie zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia z gruntów rolnych na cele nierolnicze. Grunty klasy III zostały przeznaczone w projekcie planu pod tereny rolnictwa z zakazem zabudowy.

Reasumując, wbrew stanowisku wyrażonym przez Składającą uwagi, planowana zabudowa mieszkaniowa jest zgodna z ustaleniami obowiązującego Studium gminy Choczewo.

5) Uwaga nr 5 - przedmiot uwagi:

Składająca uwagę podnosi, iż w Studium nie zaleca się tworzenia dużych skupisk działek pod zabudowę rezydencjalną/mieszkaniową czy usługową ze względów środowiskowych i krajobrazowych.

Wydzielenie od 200 do 220 działek i ich późniejsze zabudowanie stanowi wg Składającej uwagi zagrożenie dla ekosystemów leśnych położonych na granicy północnej omawianego terenu.

Po rozpatrzeniu przedmiotowa uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie:

Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Choczewo (SUiKZP) w rozdziale III Kierunki zagospodarowania przestrzennego pkt 6 Rozwój budownictwa mieszkaniowego (str. 211) stanowi: „*Realizacja nowej zabudowy mieszkaniowej na terenie gminy winna kształtować się w oparciu o następujące ogólne zasady: (...) zabudowa rezydencjalna winna być lokalizowana na terenach, gdzie zbyt duża liczba działek byłaby niekorzystna ze względów środowiskowych i krajobrazowych (...)*”.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Osieki Lęborskie zachód w gminie Choczewo nie ustala zabudowy rezydencjalnej. Zabudowa mieszkaniowa została dopuszczona na obszarze o powierzchni 0,72 ha z ustaleniem minimalnej wielkości działki 1000 m².

Zgodnie z Prognozą oddziaływania na środowisko „(...) *W Planie zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego (2016) wyznaczono sieć ekologiczną - układ płatów i korytarzy ekologicznych. Obszary objęte analizowanym projektem planu nie zostały włączone do ponadregionalnego Nadmorskiego korytarza ekologicznego, którego granica przebiega wzdłuż północnej jego części.*

Prognozuje się, że realizacja ustaleń projektu planu nie będzie naruszać ciągłości przestrzennej, przyrodniczej i krajobrazowej ponadregionalnego Nadmorskiego korytarza ekologicznego i nie będzie w żadnym przypadku ograniczać możliwości swobodnej migracji roślin, zwierząt lub grzybów w jego granicach (...).”

6) Uwaga nr 6 - przedmiot uwagi:

Składająca uwagę podnosi, iż w Studium zwraca się uwagę na konieczność uzyskania odpowiednich zgód Marszałka Województwa lub Ministra Rolnictwa i Wsi, na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych. Jest to wyrazem dążenia do ochrony zabytkowych i nadal dobrze zachowanych układów urbanistycznych wsi wraz z ich przedpołem ekspozycji.

Po rozpatrzeniu przedmiotowa uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie:

Projekt planu przewiduje pod funkcje nierolnicze grunty klasy IV bonitacyjnej, nie będące gruntami chronionymi i zgodnie z aktualnymi przepisami nie wymagające zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia z gruntów rolnych na cele nierolnicze. Grunty chronione klasy III zostały przeznaczone w projekcie planu pod rolnictwo z zakazem zabudowy. Ponadto należy zaznaczyć, iż projekt planu uzyskał uzgodnienie Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku.

7) Uwaga nr 7 - przedmiot uwagi:

Składająca uwagę podnosi, iż używanie Prognozy oddziaływania na środowisko w ocenie wpływu planowanych inwestycji w przygotowywanym projekcie mpzp na środowisko przyrodnicze i standard życia obecnych i przyszłych mieszkańców Sołectwa Kierzkowo, w tym Osiek Lęborskich, jako mało szkodliwy oraz mając jasne wskazania w Studium i innych opracowaniach, na które autor Prognozy się powołuje, jest w rozumieniu zasad zrównoważonego rozwoju bardzo szkodliwe i wyraźnie faworyzujące wnioskodawcę, a nie fakty.

Po rozpatrzeniu przedmiotowa uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie:

Zasada zrównoważonego rozwoju polega na równomiernym rozwoju z zachowaniem poszanowania innych komponentów środowiska, innych sposobów zagospodarowania i użytkowania terenów, aby nie stanowiły one zagrożenia dla środowiska i zdrowia mieszkańców oraz walorów i zasobów środowiska.

PROTOKÓŁ

w sprawie zbierania uwag w ramach konsultacji społecznych dotyczących projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Osieki Lęborskie zachód w gminie Choczewo

Protokół sporządzono w dniu 4 kwietnia 2024 roku, w Urzędzie Gminy Choczewo przez Krzysztof Kwiepowski

Na podstawie art. 8i ust. 1) pkt 1) ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023 poz. 977 z późn. zm.) w dniach od 01.03.2024 r. do 29.03.2024 r. odbyło się zbieranie uwag w ramach konsultacji społecznych dotyczących projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Osieki Lęborskie zachód w gminie Choczewo.

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Osieki Lęborskie zachód w gminie Choczewo podczas konsultacji społecznych wpłynęło 7 uwag złożonych w jednym piśmie przez osobę prywatną – data wpływu 29 marca 2024 r.

1) Uwaga nr 1 - przedmiot uwagi:

Składająca uwagę podnosi, iż przedmiotowy projekt planu jest niezgodny z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Choczewo (SUiKZP) w części dotyczącej m. in. wyboru miejsc pod zabudowę mieszkaniową/siedliskową. Zdaniem Składającej uwagę w Studium przyjęto, że taka zabudowa będzie możliwa na gruntach rolnych o najniższej klasie produkcyjnej. Tereny przeznaczone pod planowaną zabudowę to grunty chronione klasy III i IV, czarnoziemy i gleby brunatne oraz o wysokim poziomie wód gruntowych, stanowiących naturalną retencję. W razie realizacji projektu planu dojdzie miejscowo do całkowitego i nieodwracalnego ich zniszczenia.

2) Uwaga nr 2 - przedmiot uwagi:

Składająca uwagę podnosi, iż teren przeznaczony pod planowaną zabudowę mieszkaniową znajduje się w swojej wschodniej granicy na obszarze korytarza ekologicznego dolin rzecznych i jest objęty ochroną przed zainwestowaniem.

3) Uwaga nr 3 - przedmiot uwagi:

Składająca uwagę podnosi, iż wschodnia granica projektu planu znajduje się na terenie o sporym spadku. W Studium miejsce to jest objęte ochroną rzeźby terenu w celu zapobieżenia procesom erozyjnym i degradacji krajobrazu.

4) Uwaga nr 4 - przedmiot uwagi:

Składająca uwagę podnosi, iż w Studium, w celu zachowania wartości historycznej układu wsi, zaproponowano m. in. zasadę kształtowania nowej zabudowy tak, by koncentrowała się w rejonie istniejących już skupisk zabudowy, uzupełniając istniejącą już strukturę przestrzenną. Projekt planu dotyczy terenów wykorzystywanych od wielu lat rolniczo i znajduje się poza dawnymi i obecnymi granicami wsi Osieki Lęborskie.

5) Uwaga nr 5 - przedmiot uwagi:

Składająca uwagę podnosi, iż w Studium nie zaleca się tworzenia dużych skupisk działek pod zabudowę rezydencjalną/mieszkaniową czy usługową ze względów środowiskowych i krajobrazowych. Wydzielenie od 200 do 220 działek i ich późniejsze zabudowanie stanowi wg Składającej uwagi zagrożenie dla ekosystemów leśnych położonych na granicy północnej omawianego terenu.

6) Uwaga nr 6 - przedmiot uwagi:

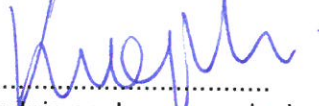
Składająca uwagę podnosi, iż w Studium zwraca się uwagę na konieczność uzyskania odpowiednich zgód Marszałka Województwa lub Ministra Rolnictwa i Wsi, na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych. Jest to wyrazem dążenia do ochrony zabytkowych i nadal dobrze zachowanych układów urbanistycznych wsi wraz z ich przedpołem ekspozycji.

7) Uwaga nr 7 - przedmiot uwagi:

Składająca uwagę podnosi, iż używanie Prognozy oddziaływania na środowisko w ocenie wpływu planowanych inwestycji w przygotowywanym projekcie mpzp na środowisko przyrodnicze i standard życia obecnych i przyszłych mieszkańców Sołectwa Kierzkowo, w tym Osiek Lęborskich, jako mało szkodliwy oraz mając jasne wskazania w Studium i innych opracowaniach, na które autor Prognozy się powołuje, jest w rozumieniu zasad zrównoważonego rozwoju bardzo szkodliwe i wyraźnie faworyzujące wnioskodawcę, a nie fakty.

Protokół zawiera 2 strony.

Choczewo, dnia 4 kwietnia 2024 roku


.....
(podpis osoby sporządzającej protokół)


WOJTA
Wiesław Gedka
.....
(podpis Wójta)

Spotkanie otwarte (protokół w załączeniu).

W dniu 11 marca 2024 r. w Urzędzie Gminy Choczewo odbyło się spotkanie otwarte w ramach konsultacji społecznych dotyczących projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Osieki Lęborskie zachód w gminie Choczewo. Na spotkanie otwarte nikt poza pracownikiem UG Choczewo oraz projektantem planu nie przybył.

ony

PROTOKÓŁ

ze spotkania otwartego w ramach konsultacji społecznych dotyczących projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Osieki Lęborskie zachód w gminie Choczewo

Protokół sporządzono w dniu **11 marca 2024** roku, w Urzędzie Gminy Choczewo przez KRYSIÓF KRZEPITOWSKI

Na podstawie art. 8i ust. 1) pkt 2) ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023 poz. 977 z późn. zm.) w dniu 11 marca 2024 roku odbyło się spotkanie otwarte w ramach konsultacji społecznych dotyczących projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Osieki Lęborskie zachód w gminie Choczewo.

I. Głos w dyskusji zabrali:

Nikt nie zabrał głosu w dyskusji.

Zagadnienia poruszone w dyskusji:

Proble zagospodarowania

II. Uwagi zgłoszone w trakcie dyskusji:

Brak uwag

Protokół zawiera 1 stronę.

Choczewo, dnia 11 marca 2024 roku

Krzepitowski
(podpis osoby sporządzającej protokół)

Z UPOWAŻNIENIA
Wójta Gminy Choczewo
Arkadiusz Czarłowski
Zastępca Wójta
(podpis Wójta)

Punkt konsultacyjny (protokół w załączeniu).

W dniach od 01.03.2024 r. do 29.03.2024 r. w ramach konsultacji społecznych dotyczących projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Osieki Lęborskie zachód w gminie Choczewo w Urzędzie Gminy Choczewo funkcjonował punkt konsultacyjny. 29.03.2024 r. pojawiła się w Urzędzie Gminy Choczewo osoba prywatna zadając pytania dotyczące procedury składania uwag. Po uzyskaniu stosownych odpowiedzi poinformowała o zamiarze złożenia uwag do przedmiotowego projektu planu miejscowego.

PROTOKÓŁ

w sprawie punktu konsultacyjnego w ramach konsultacji społecznych dotyczących projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Osieki Lęborskie zachód w gminie Choczewo

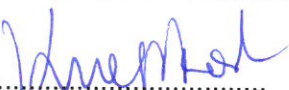
Protokół sporządzono w dniu 4 kwietnia 2024. roku, w Urzędzie Gminy Choczewo przez ... KRZYSZTOF KRZEPKOWSKI

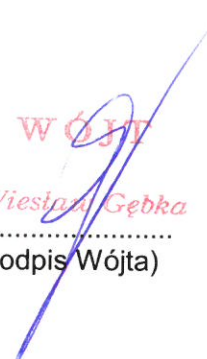
Na podstawie art. 8i ust. 1) pkt 5) ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023 poz. 977 z późn. zm.) w dniach od 01.03.2024 r. do 29.03.2024 r. funkcjonował w Urzędzie Gminy Choczewo punkt konsultacyjny w ramach konsultacji społecznych dotyczących projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Osieki Lęborskie zachód w gminie Choczewo.

29.03.2024 r. pojawiła się w Urzędzie Gminy Choczewo osoba prywatna zadając pytania dotyczące procedury składania uwag. Po uzyskaniu stosownych odpowiedzi osoba ta poinformowała o zamiarze złożenia uwag do przedmiotowego projektu planu miejscowego.

Protokół zawiera 1 stronę.

Choczewo, dnia 4 kwietnia 2024 roku


.....
(podpis osoby sporządzającej protokół)


.....
(podpis Wójta)

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr III/11/2024

Rady Gminy Choczewo

z dnia 13 czerwca 2024 r.

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

W obszarze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Osieki Lęborskie zachód w gminie Choczewo nie przewiduje się realizacji nowych układów drogowych i nowej infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr III/11/2024

Rady Gminy Choczewo

z dnia 13 czerwca 2024 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 2023 poz. 977 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę