

UCHWAŁA NR XXXII-361/2010
RADY GMINY CHOCZEWO

z dnia 29 czerwca 2010 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 217/1 i 217/2 we wsi Sasino w gminie Choczewo.

Na podstawie art. 20, ust. 1, art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ([Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717](#) , z 2004r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413.) oraz art. 18, ust. 2, pkt 5 i art. 40, ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tj. [Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz.1591](#) , z 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568 z 2004r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz.1203 i Nr 167, poz.1759, z 2005r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457 z 2006r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337 z 2007r. Nr 48, poz. 327, Nr 138 poz. 974, Nr 173, poz.1218, z 2008r. Nr 180, poz. 1111, z 2009r. Nr 223, poz. 1458, Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241 oraz z 2010r. Nr 28, poz. 142)

Rada Gminy Choczewo uchwała, co następuje:

§ 1. Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Choczewo” uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 217/1 i 217/2 we wsi Sasino w gminie Choczewo, zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni 0,8ha, jak na rysunku planu.

§ 2. Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszym planie:

- 1) teren – obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowych zasadach zagospodarowania, którego przeznaczenie zostało określone w § 3 oraz odpowiedniej karcie terenu, przeznaczony także pod zieleń, ciągi komunikacyjne, miejsca postojowe, sieci i urządzenia sieciowe oraz obsługujące je obiekty budowlane infrastruktury technicznej;
- 2) intensywność zabudowy – stosunek powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na działce do powierzchni działki;
- 3) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz – określonych w ustaleniach planu – budowli. Linia nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, ryzalitów, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych obiektów budowlanych, a także obiektów budowlanych i urządzeń związanych z siecią infrastrukturą techniczną;
- 4) układ odwadniający – układ obejmujący szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej, ciekły naturalne, kanały, rowy i drenaże.

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

MN,U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej

W terenie MN,U dopuszcza się:

- 1) zabudowę jednorodzinną;
- 2) usługi turystyki (w tym między innymi: pensjonaty, hotele, motele, kempingi, pola namiotowe, ośrodki wypoczynkowe);
- 3) usługi sportu i rekreacji;
- 4) usługi zdrowia z wykluczeniem szpitali i domów opieki społecznej;
- 5) usługi kultury i rozrywki;

6) usługi handlu detalicznego, gastronomię, biura, pracownie, kancelarie, gabinety – mieszczące się w wyłącznie w lokalach użytkowych do 50m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, nie przekraczające 50% powierzchni użytkowej budynku, nie kolidujące z funkcją mieszkaniową;

7) wynajem pokoi;

KDD – teren drogi publicznej – ulica dojazdowa.

2. Ustalone w planie zasady podziału terenów na działki nie dotyczą wydzieleni geodezyjnych dla sieci, urządzeń oraz budynków obsługujących sieciową infrastrukturę techniczną, a także ciągów komunikacyjnych.

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

1) zabudowa jednorodzinna: minimum 2mp na mieszkanie/ budynek letniskowy;

2) hotele, motele, pensjonaty, ośrodki wypoczynkowe, wynajem pokoi: minimum 1mp na pokój noclegowy;

3) usługi handlu: minimum 2mp oraz minimum 1mp na 10 zatrudnionych;

4. gastronomia (restauracje, kawiarnie, bary, itp.): minimum 2mp na 10 miejsc konsumpcyjnych oraz minimum 1mp na 10 zatrudnionych;

5) usługi zdrowia, biura, gabinety, kancelarie, pracownie: minimum 2mp na każde rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej oraz minimum 1mp na 10 zatrudnionych;

6) usługi kultury: minimum 1mp na 5 użytkowników oraz minimum 1mp na 10 zatrudnionych;

7) baseny pływackie, siłownie, inne obiekty sportu i rekreacji: minimum 2,5mp na każde rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej oraz minimum 1mp na 10 zatrudnionych;

8) korty tenisowe, boiska do koszykówki, siatkówki, itp. (bez miejsc dla widzów): minimum 2mp na kort/boisko;

9) boiska do piłki nożnej (bez miejsc dla widzów): minimum 6mp na boisko;

10) pola namiotowe: minimum 1mp na każde rozpoczęte 100m² terenu przeznaczonego pod pole namiotowe.

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

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

2. Dla każdego z ww. terenów określa się ustalenia szczegółowe ujęte w kartach terenów.

§ 6. KARTA TERENU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁEK NR 217/1 I 217/2 WE WSI SASINO W GMINIE CHOCZEWO

1. NUMER TERENU: 1

2. POWIERZCHNIA: 0,77ha

3. PRZEZNACZENIE TERENU: MN,U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej, bez ustalania proporcji pomiędzy funkcjami

4. ISTNIEJĄCE PRZEZNACZENIE LUB SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA O PARAMETRACH INNYCH NIŻ USTALONE W PLANIE UZNANE ZA ZGODNE Z PLANEM: nie ustala się

5. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

5.1 zakaz lokalizacji nośników reklamowych,

5.2 dopuszcza się maksymalnie 2 szyldy na działkę o maksymalnej łącznej powierzchni 2m²,

5.3 stosuje się zasady zawarte w pkt 6, 8,

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

5.5 nawiązać do tradycyjnych form architektonicznych zabudowy i zagospodarowania terenu, charakterystycznych dla regionu Pasa Nadmorskiego Kaszub Północnych

6. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI LUB TERENU:

6.1 linie zabudowy:

- a) maksymalne nieprzekraczalne, jak na rysunku planu,
- b) pozostałe – zgodnie z przepisami,
- 6.2 maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 20%,
- 6.3 minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej działki: 60%,
- 6.4 intensywność zabudowy działki – minimalna: nie ustala się, maksymalna: 0,4,
- 6.5 wysokość zabudowy – minimalna: nie ustala się, maksymalna: 9,5m, (maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne; dopuszcza się piwnice),
- 6.6 poziom posadzki parteru nad terenem – maksymalnie: 0,6m,
- 6.7 kształt dachu – dwuspadowy, z dopuszczeniem naczółków, o symetrycznych kątach nachylenia połaci 40-45 stopni; dopuszcza się dachy dwuspadowe o symetrycznych kątach nachylenia połaci 22-25 stopni pod warunkiem zastosowania wysokiej ścianki kolankowej o wysokości: minimalnej – 0,8m, maksymalnej – 1,8m,
- 6.8 formy zabudowy – wolnostojące,
- 6.9 ilość budynków na działce:
 - a) dla zabudowy jednorodzinnej – 1 budynek; dopuszcza się dodatkowo realizację budynku gospodarczego lub garażu,
 - b) dla pozostałych funkcji proporcjonalnie – maksymalnie 2 budynki na 1200m² powierzchni działki,
- 6.10 maksymalna powierzchnia zabudowy 1 budynku:
 - a) dla hoteli i pensjonatów: 240m²,
 - b) dla pozostałych: 180m²,
- 6.11 minimalna powierzchnia zabudowy 1 budynku mieszkalnego: 100m²,
- 6.12 minimalna powierzchnia działki budowlanej:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej: 1000m²,
 - b) dla pozostałych: 1200m²,
- 6.13 szerokość dojazdów do minimum trzech działek: minimalnie 8m

7. ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:

nie dotyczy

8. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY:

8.1 obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku, jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe

8.2 wprowadzanie gatunków drzew i krzewów zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi,

8.3 ochrona zachowawcza drzew z dopuszczeniem wycinki na obszarach:

a) ograniczonych maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,

b) urządzonych ciągów komunikacji pieszej i kołowej,

c) urządzeń i budowli sieciowej infrastruktury technicznej

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

nie dotyczy

10. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:

nie dotyczy

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

nie dotyczy

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

nie dotyczy

13. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

13.1 dostępność drogowa – spoza granic planu,

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

13.3 zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej,

13.4 odprowadzenie ścieków – do kanalizacji sanitarnej,

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

13.6 zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej,

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

13.8 zaopatrzenie w ciepło – z niskoemisyjnych źródeł lokalnych,

13.9 gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi

14. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU

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

14.2 do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się indywidualne ujęcia wody

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

30%

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

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

§ 7. KARTA TERENU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁEK NR 217/1 I 217/2 WE WSI SASINO W GMINIE CHOCZEWO

1. NUMER TERENU: 2

2. POWIERZCHNIE: 0,01ha oraz 0,02ha

3. KLASA DROGI: KDD – teren drogi publicznej – ulica dojazdowa (fragmenty)

4. PARAMETRY, WSKAŹNIKI I WYPOSAŻENIE DROGI:

4.1 szerokość w liniach rozgraniczających – jak na rysunku planu,

4.2 przekrój – jezdnia, chodnik lub chodniki (w tym poza granicami planu),

4.3 dostępność do terenów przyległych – bez ograniczeń

5. POWIĄZANIA Z UKŁADEM ZEWNĘTRZNYM

poprzez skrzyżowanie z drogą gminną nr 006 (poza granicami planu)

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

nie dotyczy

7. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

wprowadzanie gatunków drzew i krzewów zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi

8. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENU

zakaz tymczasowego zagospodarowania

9. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

9.1 mała architektura – dopuszcza się,

9.2 nośniki reklamowe – wyklucza się,

9.3 tymczasowe obiekty usługowo-handlowe – wyklucza się,

9.4 urządzenia techniczne – dopuszcza się,

9.5 zieleń – dopuszcza się

10. STAWKA PROCENTOWA SŁUŻĄCA DO NALICZANIA OPŁATY Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI TERENU

0%

11. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW

nie ustala się

12. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU

nie dotyczy

13. ZASADY DOTYCZĄCE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

13.1 zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej,

13.2 zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej,63

13.3 gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi

14. ZALECENIA I INFORMACJE NIE BĘDĄCE PODSTAWĄ WYDAWANIA DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH

nie ustala się.

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

1) część graficzna – rysunek planu w skali 1:1000 (załącznik nr 1);

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu (załącznik nr 2);

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

§ 9. Zobowiązuje się Wójt Gminy Choczewo do:

1) przedstawienia Wojewodzie Pomorskiemu niniejszej uchwały wraz z dokumentacją planistyczną w celu oceny zgodności z prawem;

2) publikacji niniejszej uchwały na stronie internetowej Gminy Choczewo.

§ 10. Uchwała wchodzi w życie z upływem 30 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego z wyjątkiem § 9, który wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.

Uzasadnienie

Projekt planu opracowany został w oparciu o Uchwałę nr XXVII/325/2009 Rady Gminy w Choczewie z dnia 18 grudnia 2009r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 217/1 i 217/2 we wsi Sasino w gminie Choczewo. Projekt planu obejmuje obszar o powierzchni 0,8ha. Celem przedmiotowego planu jest dopuszczenie terenów działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz zabudowę usługową. Plan ustala nawiązanie do tradycyjnych form architektonicznych charakterystyczne dla regionu Pasa Nadmorskiego Kaszub Północnych. Rozwiązania przedmiotowego planu są zgodne z polityką przestrzenną gminy Choczewo, określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Przestrzennego Gminy Choczewo, uchwalonym uchwałą Nr VI/58/2003 Rady Gminy w Choczewie z dnia 9 czerwca 2003 r. Przedmiotowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 13 maja 2010r. do 2 czerwca 2010r. w siedzibie Urzędu Gminy w Choczewie. Do projektu planu miejscowego nie wpłynęły żadne uwagi. Plan sporządzony został zgodnie z obowiązującą procedurą (ustawa o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku) spełnia obowiązujące w tym zakresie warunki i może być zatwierdzony. zespół projektowy: mgr inż. arch. Michał Szatybełko POIU nr G-177/2004 mgr inż. arch. Michał Peszkowski POIU nr G-185/2004

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXII-361/2010
Rady Gminy Choczewo
z dnia 29 czerwca 2010 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 217/1 i 217/2 we wsi Sasino w gminie Choczewo w ustawowym terminie nie wpłynęły żadne uwagi.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXII-361/2010
Rady Gminy Choczewo
z dnia 29 czerwca 2010 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 w/w planu miejscowego nie przewiduje się realizacji nowych układów drogowych i nowej infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXXII-361/2010
Rady Gminy Choczewo
z dnia 29 czerwca 2010 r.

[Zalacznik1.jpg](#)

Rysunek miejscowego planu dla dz. nr 217 1 i 217 2 we wsi Sasino