

Projekt

z dnia 24 października 2024 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY KOCZAŁA**

z dnia 31 października 2024 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów pod zalesienia położonych na obszarze Gminy Koczała, uchwalonego uchwałą nr XXXII/200/05 Rady Gminy Koczała z dnia 30 maja 2005 r. - w zakresie przeznaczenia działki nr 600/3 obręb Koczała, gm. Koczała pod nazwą „Plan Koczała - Ryby”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 oraz art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1465) oraz art. 14 ust. 8, art. 15, art. 16 ust. 1, art. 17, art. 20 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130), Rada Gminy Koczała uchwala, co następuje:

**Rozdział I
Postanowienia ogólne**

§ 1. 1. Po stwierdzeniu, że zapisy planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Koczała, uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów pod zalesienia położonych na obszarze Gminy Koczała w zakresie przeznaczenia działki 600/3 obręb Koczała, gm. Koczała pod nazwą „**Plan Koczała - Ryby**” - graniczącej od północnego wschodu z rzeką Rudą, od południowego wschodu z drogą gminną nr 598, od południa z terenami rolnymi, od południowego zachodu z kompleksem leśnym.

2. Granice zmiany planu zostały określone zgodnie z uchwałą nr XLIV/286/2023 Rady Gminy Koczała z dnia 30 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów pod zalesienia położonych na obszarze gminy Koczała.

§ 2. Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o sposobach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) dane przestrzenne tworzone do aktu planowania przestrzennego stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

§ 3. Część tekstowa uchwały została podzielona na następujące rozdziały:

- 1) **Rozdział I** – Przepisy ogólne;
- 2) **Rozdział II** – Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 3) **Rozdział III** – Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 4) **Rozdział IV** – Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 5) **Rozdział V** – Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów;
- 6) **Rozdział VI** - Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów elementarnych;
- 7) **Rozdział VII** - Przepisy końcowe.

§ 4. 1. Informacje ogólne dotyczące planu:

- 1) granicami planu objęto działkę o nr ew. 600/3;
- 2) łączna powierzchnia opracowania wynosi ok. 27.3 ha;

3) opracowaniem objęto część terenów przeznaczonych w dotychczas obowiązującym planie miejscowym (Uchwała Rady Gminy Koczała nr XXXII/200/05 Rady Gminy Koczała z dnia 30 maja 2005 r.) na tereny zalesień gruntów ornych V i VI kl. lokalnie IV kl. o charakterze mozaikowym nie tworzące podstaw racjonalnej gospodarki rolnej.

2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć cały obszar objęty granicami opracowania miejscowego planu zagospodarowania terenu;
- 2) **terenie elementarnym** – należy przez to rozumieć obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania zdefiniowanych w odpowiedniej karcie terenu, przeznaczony także pod drogi, sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej oraz zieleni;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, budowli określonych w ustaleniach planu. Linia zabudowy nie dotyczy takich elementów budynku jak np.: balkony, okapy, wykusze, loggie, gzymsy, okapy, zadaszenia nad wejściami, przedsionki, schody zewnętrzny i pochylnie, tarasy, części podziemne obiektów budowlanych, o ile ustalenia szczegółowe w odpowiedniej karcie terenu nie stanowią inaczej;
- 4) **udziale powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni rzutu poziomego budynków, mierzonej po zewnętrznym obrysie rzutu poziomego ścian zewnętrznych tych budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej;
- 5) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych i roztopowych, teren pokryty ciekami lub zbiornikami wodnymi, z wyłączeniem basenów rekreacyjnych i przemysłowych, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów oraz innych powierzchni zapewniających naturalną vegetację roślin, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m²;
- 6) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni biologicznie czynnych znajdujących się na działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej;
- 7) **układzie odwadniającym** – układ obejmujący ciek naturalny, rowy, drenaże oraz szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej, w tym zbiorniki retencyjne;
- 8) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć różnicę pomiędzy wysokością:
 - a) najwyższej położonego punktu budynku na dachu, ścianie lub attyce, z wyłączeniem komina, nadbudówki mieszczącej maszynownię dźwigu lub innego pomieszczenia technicznego oraz wyjścia z klatki schodowej, a średnią wysokością najniższego i najwyższego poziomu terenu mierzoną na obwodzie rzutu poziomego ścian zewnętrznych budynku,
 - b) najwyższej i najniższej położonego nad poziomem terenu punktu budowli;
- 9) **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni wszystkich kondygnacji budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej;
- 10) **powierzchni kondygnacji** – należy przez to rozumieć powierzchnię rzutu poziomego kondygnacji, mierzoną po zewnętrznym obrysie rzutu poziomego ścian zewnętrznych tej kondygnacji, z wyłączeniem powierzchni balkonów, loggii i tarasów;
- 11) **dachu stromym o symetrycznych kątach nachylenia połaci dachowych** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia do poziomu pod kątem minimum 30°, w którym kąty nachylenia połaci dachowych symetrycznych względem kalenicy budynku są takie same. Nie dotyczy wykuszy. Za dach stromy uważa się również dachy w kształcie kopuły, kolebki;
- 12) **miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzonego w kartę parkingową** – miejsce do parkowania spełniające wszystkie wymogi przepisów odrębnych dotyczących miejsca do parkowania dla osób ze szczególnymi potrzebami, zlokalizowane w częściach wspólnych nieruchomości na poziomie terenu, zlokalizowane w sposób umożliwiający najdogodniejszy dostęp (np.: utwardzone podłoże, odpowiednie pochylenie, najkrótsza droga dojścia do wejścia);
- 13) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć załącznik graficzny, który jest załącznikiem nr 1 do uchwały.

3. Następujące oznaczenia graficzne wniesione na rysunek planu są obowiązujące:

- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym;

- 2) obowiązujące linie rozgraniczające tereny elementarne o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole i nazwy przeznaczenia terenów użyte w planie;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) obszar lokalnego ciągu ekologicznego;
- 6) obszar doliny rzeki.

4. Przedmiotem ustaleń planu jest ustalenie przeznaczenia terenu (symbole i nazwy klas przeznaczeń terenów użyte w planie):

- a) L – teren lasu,
- b) ZN – tereny zieleni naturalnej,
- c) RN – tereny rolnictwa z zakazem zabudowy,
- d) RZ – tereny zabudowy związanej z rolnictwem.

5. Ustalone w planie parametry i wskaźniki: udział powierzchni zabudowy, udział powierzchni biologicznie czynnej i intensywność zabudowy nie dotyczą działek budowlanych wydzielonych wyłącznie dla urządzeń sieci infrastruktury technicznej.

6. Ustala się podział obszaru objętego granicami planu na 5 terenów ponumerowanych kolejno od 01 do 05, gdzie: dwie pierwsze cyfry oznaczają kolejny nr w ramach planu miejscowego, oznaczenia literowe to symbole i nazwy klas przeznaczeń terenów użyte w planie.

7. Dla każdego z terenów zostały określone ustalenia szczegółowe ujęte w Rozdziale VII.

Rozdział II

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 5. 1. Cały obszar planu w granicach lokalnego ciągu ekologicznego wzdłuż rzeki Rudej:

- 1) należy ograniczyć prace regulacyjne rzeki Rudej;
- 2) należy utrzymać drożność biologiczną rzeki Rudej jako elementu korytarza ekologicznego poprzez zaniechanie budowy piętrzeń na rzece;
- 3) należy ograniczyć intensywności zagospodarowania strefy przybrzeżnej rzeki Rudej, zwłaszcza w obszarze doliny rzeki – jak na rysunku planu;
- 4) należy zapobiegać obniżaniu zwierciadła wód podziemnych, w szczególności poprzez ograniczanie budowy urządzeń drenarskich i rowów odwadniających na gruntach ornych, łąkach i pastwiskach;
- 5) w obszarze doliny rzeki – jak na rysunku planu, zaleca się wprowadzenia zieleni buforowej. Zalecane formy zieleni buforowej w postaci pasów zadrzewień i zakrzewień oraz trwałych użytków zielonych z roślinnością charakterystyczną dla lokalnych warunków siedliskowych. Celem wprowadzenia zieleni jest zachowanie ciągłości ekologicznej umożliwiającej migrację zwierząt, ograniczenia spływu substancji biogennych z terenów upraw rolnych a także zwiększenie bioróżnorodności biologicznej;
- 6) zaleca się zwiększanie małej retencji wodnej, poprzez realizację zbiorników na wodę, przy czym zbiorniki takie winny równocześnie wpływać na wzbogacenie różnorodności biologicznej terenu. Zalecana lokalizacja zbiorników powinna uwzględniać warunki lokalne, w tym sąsiedztwo starorzecza i naturalne obniżenia terenu.

2. Należy użytkować teren w sposób nie zagrażający degradacji środowiska przyrodniczego.

3. Należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, które nie naruszają w sposób trwały stosunków wodno-gruntowych oraz nie doprowadzają do ich zanieczyszczenia.

4. Wody opadowe z nawierzchni utwardzonych, zanieczyszczone należy podczyszczać w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań obowiązujących przepisów.

5. Wszystkie uciążliwości związane z prowadzoną działalnością gospodarczą muszą zawierać się w granicach własności nieruchomości.

6. Należy w miarę możliwości zachować istniejące zadrzewienia śródpolne, nadwodne i przydrożne.

7. Przy realizacji ustaleń planu miejscowego należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk chronionych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej:

- 1) dziko występujących roślin objętych ochroną,
- 2) dziko występujących zwierząt objętych ochroną,
- 3) dziko występujących grzybów objętych ochroną.

8. Prowadzenie gospodarki wodno-ściekowej i gospodarki odpadami zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Rozdział III

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków , w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

§ 6. Brak obiektów objętych ochroną.

Rozdział IV

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 7. Ustala się następujące zasady obsługi:

1) energia elektryczna:

- a) istniejącej lub projektowanej sieci elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) dopuszcza się rozwiązania alternatywne pozyskiwania energii w postaci indywidualnych odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) telekomunikacja: zaopatrzenie odbiorców w łącza telefoniczne z istniejącej lub projektowanej sieci telekomunikacyjnej przewodowej lub bezprzewodowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zaopatrzenie w wodę:

- a) zaopatrzenie w wodę do celów gospodarczo-bytowych z istniejących lub projektowanych sieci lub z ujęć indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- b) pobór wody do celu związanego z hodowlą ryb: zgodnie z przepisami odrębnymi, dopuszcza się z rzeki Rudej oraz ze studni; zaleca się stosowanie rozwiązań technicznych i technologicznych zmniejszających pobór wody ze środowiska np.: podczyszczanie wody i powracanie jej do powtórnego użycia;
- c) podczas projektowania sieci należy przewidzieć zaopatrzenie w wodę w warunkach kryzysowych;

4) odprowadzenie ścieków:

- a) do celów gospodarczo-bytowych do kanalizacji sanitarnej lub indywidualne zagospodarowanie ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- b) odprowadzenie wody poprodukcyjnej związanego z hodowlą ryb: zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego, zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) system melioracji: zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub w oparciu o indywidualne nisko emisyjne źródła energii, zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy, zgodnie z przepisami odrębnymi;

9) gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi;

10) obsługa komunikacyjna:

- a) w oparciu o istniejące i projektowane drogi gminne i wewnętrzne;
- b) miejsca do parkowania (mp) do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją:
 - dla budynków w zabudowie zagrodowej – min. 1 mp na 1 mieszkanie,
 - dla produkcji w gospodarstwie rolnym zgodne z programem inwestycji – nie ustala się;

c) lokalizacja miejsc postojowych na podstawie karty parkingowej – zgodnie z przepisami odrębnymi;

11) **Planowane urządzenia i sieci magistralne:** dopuszcza się.

Rozdział V

Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów

§ 8. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) W zakresie kształtowania zabudowy ustala się zachowanie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów zawartych w ustaleniach szczegółowych.
- 2) W zakresie pokrycia i kolorystyki dachów ustala się:
 - a) zastosowanie kolorystyki jednolitej dla całej nieruchomości, zbliżonej do kolorystyki dachówki ceramicznej w odcieniach czerwieni, brązów lub szarości;
 - b) należy stosować jedną kolorystykę dachu dla całego budynku.
- 3) W zakresie kolorystyki i materiałów elewacji budynków ustala się:
 - a) dla każdego budynku należy stosować jeden kolor elewacji jako dominujący. Dodatkowo dopuszcza się maksymalnie trzy kolory do wyróżnienia elementów podziału elewacji czy detalu architektonicznego jak np. stolarka okienna, orynnowanie, cokół;
 - b) stosować kolorystykę elewacji współgrającą z kolorem dachu.
- 4) W zakresie ogrodzeń:
 - a) nie dopuszcza się ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł betonowych;
 - b) zaleca się stosować ogrodzenia ażurowe, z materiałów pochodzenia naturalnego tj. kamień, drewno, cegła lub siatka podszyta żywopłotem.
- 5) W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych ustala się nie mniej niż 3000 m².

§ 9. Zasady kształtowania krajobrazu w zakresie elementów przestrzennych i walorów estetyczno-widokowych wpływających na krajobraz zostały określone w § 6 poprzez ustalenie parametrów i formy ogrodzenia, materiałów i kolorystyki dachów oraz elewacji oraz w Rozdziale VI w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych poprzez zapisy dotyczące parametrów zabudowy.

§ 10. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie występują.

§ 11. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) w granicach planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) zasady podziału na nowe działki budowlane ustalono - min 3000 m².

§ 12. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy:

- 1) w granicach planu nie wyznacza się:
 - a) obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej,
 - b) obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji,
 - c) terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - d) terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz ich stref ochronnych;
- 2) ustala się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w tym tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, obiektów kontenerowych, garaży wykonanych z blachy, z wyjątkiem obiektów zaplecza budowy.

§ 13. Tymczasowy sposób zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu –w granicach planu nie dopuszcza się tymczasowego sposobu zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

§ 14. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) tereny górnicze – nie występują,
- 2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią – nie występują,
- 3) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych – nie występują,
- 4) obszar planu częściowo od strony zachodniej graniczy z terenami leśnymi – zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi.

§ 15. Zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej -w granicach planu nie przewiduje się zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej.

§ 16. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym umieszczone w planie zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego w granicach planu nie przewiduje się inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

Rozdział VI

Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych

§ 17. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku numerem 01.ZL i 03.ZL – o łącznej powierzchni odpowiednio 01.L – 1.21 ha i 03.L – 1.80 ha ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie terenu: L - tereny lasu;
- 2) funkcje wyłączone: nie ustala się;
- 3) istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem: nie ustala się;
- 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: nie dotyczy;
- 5) zagospodarowanie zgodnie z operatem urzędziowym lasu;
- 6) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0%.

§ 18. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku numerem: 02.ZN – o łącznej powierzchni odpowiednio 3.37 ha ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie terenu: ZN – tereny zieleni naturalnej;
- 2) funkcje wyłączone: nie ustala się;
- 3) istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem: nie ustala się;
- 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: nie dotyczy;
- 5) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0%.

§ 19. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku numerami: 04.RN – o łącznej powierzchni 7.27 ha ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie terenu: RN - tereny rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 2) funkcje wyłączone: nie ustala się;
- 3) istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem: nie ustala się;
- 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: w granicach terenu obszar doliny rzeki – jak na rysunku planu, zagospodarowanie wg. zaleceń z § 3 ust.1. ppkt.5;
- 5) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0%.

§ 20. Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku numerami: 05.RZ – o łącznej powierzchni 13.60 ha ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie terenu: RZ – tereny zabudowy związanej z rolnictwem: tereny produkcji w gospodarstwie rolnym hodowlanym, rybackim, ogrodniczym oraz tereny zabudowy zagrodowej;

- 2) funkcje wyłączone: nie ustala się;
- 3) istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem: nie ustala się;
- 4) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) linie zabudowy - jak na rysunku planu: w odległości 6.0 m od drogi, w odległości 12.0 m od lasu, w odległości 10.0 m od rzeki Rudej,
 - b) w granicach terenu obszar doliny rzeki – jak na rysunku planu, zagospodarowanie wg. zaleceń z § 3 ust.1. ppkt.5,
 - c) poziom hałasu – dla zabudowy zagrodowej wg. przepisów odrębnych.
- 5) Wskaźniki zabudowy:
- a) udział powierzchni zabudowy - nie więcej niż 10%;
 - b) dopuszczalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków, budowli lub urządzeń służących do produkcji w gospodarstwie rolnym lub ogrodniczym takich jak np.: silosy, hale produkcyjne, namioty do uprawy roślin - maksymalnie 15.0 m,
 - dla pozostałych budynków: maksymalnie 12.0 m,
 - c) dopuszczalna ilość kondygnacji: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne;
 - d) dopuszczalne rodzaje dachów:
 - dla zabudowy zagrodowej: dachy strome o symetrycznych kątach nachylenia ,
 - dla pozostałych budynków - dachy dwuspadowe, o symetrycznych kątach nachylenia połaci dachowych;
 - e) rodzaj pokrycia dachu: dowolny z zastrzeżeniem § 6 ust.2 i ust. 3. ppkt.2,
 - f) udział powierzchni biologicznie czynnej - nie mniej niż 70%,
 - g) współczynnik intensywności zabudowy: minimalna 0, maksymalna 0.2;
- 6) Stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 30%.

Rozdział VII

Przepisy końcowe

§ 21. Traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów przeznaczonych pod zalesienia na obszarze gminy Koczała, uchwała nr XXXII/200/05 Rady Gminy Koczała z dnia 30 maja 2005 r. w zakresie działki nr 600/3 obr. Koczała, gm. Koczała.

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Koczała.

§ 23. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego i wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2025 r.

[illegible]

OZNACZENIA
USTALENIA PLANU
OGÓLNE:

	granice obszaru objętego planem
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
01.RN	przeznaczenia terenów, nazwa klasy przeznaczenia, symbol wraz z numeracją wyróżniającą je spośród innych terenów

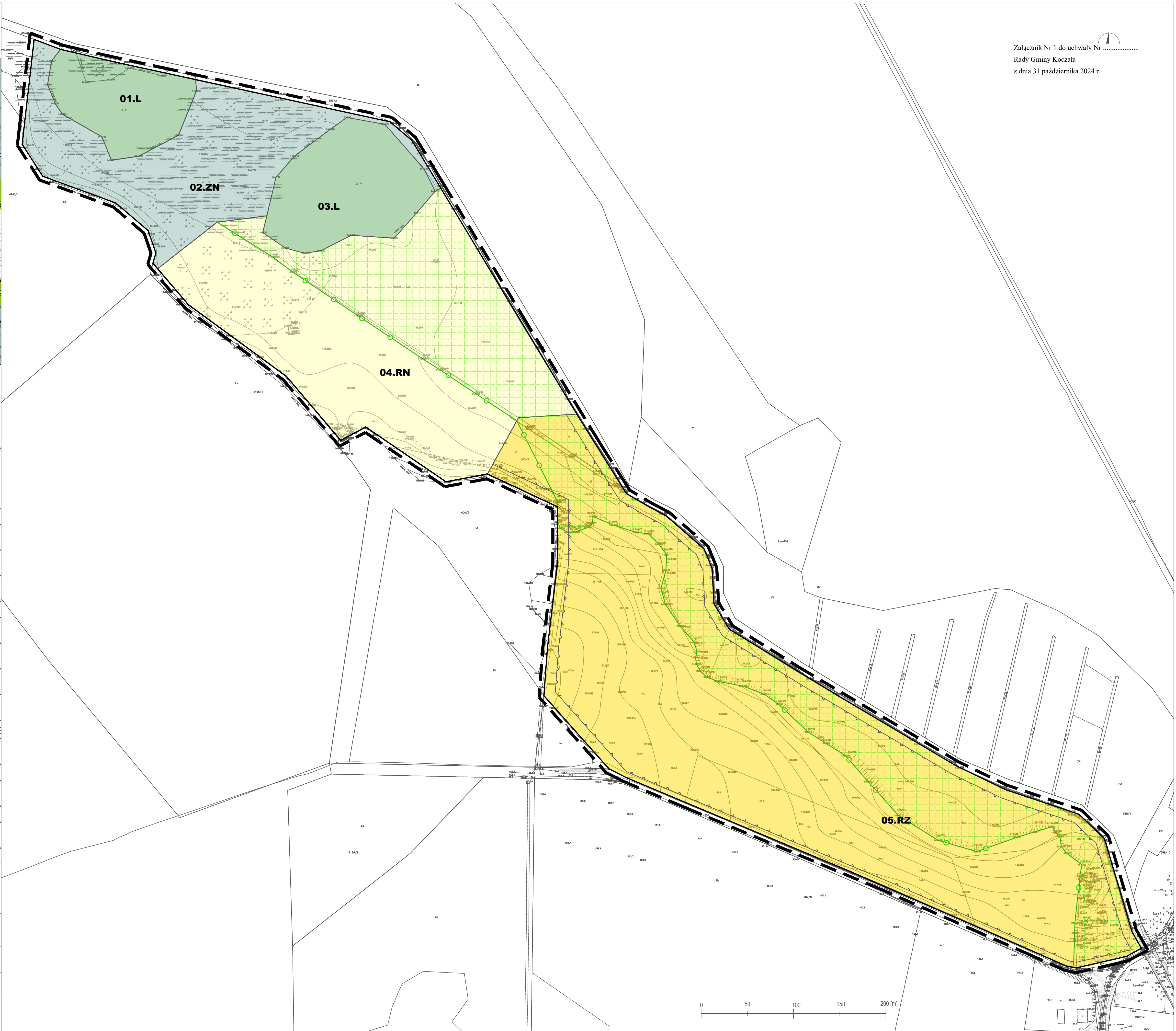
RN	tereny rolnictwa z zakazem zabudowy
RZ	tereny zabudowy związanej z rolnictwem
L	tereny lasu
ZN	tereny zieleni naturalnej

nieprzekraczalne linie zabudowy

	obszar planu w granicach lokalnego ciągu ekologicznego
---	--

	obszar doliny rzeki
---	---------------------

DW SPACE SP. Z O.O.		81-747 SÓPOL UL. OKRĘŻE 13/14 TEL. 058 5511651
ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW POD ZALESIENIA POŁOŻONYCH NA OBSZARZE GMINY KOZŁA UCHWAŁONEGO UCHWAŁĄ NR XXXII/200/05 RGK Z DNIA 30.05.2005 R. W ZAKRESIE PRZEZNACZENIA DZIAŁKI 600/3		
skala 1:2000	Projektował:	dr inż. arch. Wanda Łaguna upr urb. nr 1614
załącznik nr 1		mgr inż. arch. Anna Kostka upr urb. nr 1664



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Gminy Koczała

z dnia 31 października 2024 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU

W czasie wyłożenia projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów pod zalesienia położonych na obszarze Gminy Koczała w części dotyczącej działek nr 600/3 obręb Koczała, w wyznaczonym terminie nie wpłynęły żadne uwagi.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI
Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, NALEŻĄCYCH
DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA,
ZGODNIE Z PRZEPISAMI O FINANSACH PUBLICZNYCH**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) określa się następujący sposób realizacji i zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

1. Inwestycje z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej przewidziane na obszarze objętym niniejszą uchwałą. Infrastruktura wodociągowa, kanalizacyjna niezwiązana z obsługą dróg – budowa, rozbudowa, przebudowa lub modernizacja istniejących sieci.

2. Realizacja inwestycji będzie przebiegać zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami, w tym m.in. z ustawą: Prawo budowlane, Prawo zamówień publicznych, Prawo ochrony środowiska, o drogach publicznych, o gospodarce nieruchomościami. Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej i ciepła realizowane będą w sposób określony w ustawie Prawo energetyczne. Dopuszcza się etapową realizację inwestycji.

3. Realizacja zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, będzie finansowana z budżetu gminy z możliwością wykorzystania środków pozyskanych ze źródeł zewnętrznych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Gminy Koczała

z dnia 31 października 2024 r.

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę:
"Zalacznik4.gml"

UZASADNIENIE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, do ustanowienia, którego uprawnia Radę Gminy Koczała ustawa z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym oraz ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwane dalej "ustawami".

Uchwała dotycząca uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów pod zalesienia położonych na obszarze Gminy Koczała, uchwalonego uchwałą nr XXXII/200/05 Rady Gminy Koczała z dnia 30 maja 2005 r. - w zakresie przeznaczenia działki nr 600/3 obręb Koczała, gm. Koczała pod nazwą „Plan Koczała - Ryby”, jest zakończeniem procedury rozpoczętej Uchwałą nr XLIV/286/2023 Rady Gminy Koczała z dnia 30 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów pod zalesienia położonych na obszarze gminy Koczała i podlega przepisom ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Teren planu obejmuje ok. 27 ha i podzielony jest na 4 tereny elementarne:

- 1) L – teren lasu,
- 2) ZN – tereny zieleni naturalnej,
- 3) RN – tereny rolnictwa z zakazem zabudowy,
- 4) RZ – tereny zabudowy związanej z rolnictwem.

1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2.

Przy sporządzaniu niniejszego projektu planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego uwzględniono:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury ustalając zasady kształtowania nowej zabudowy;
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – obszar planu nie znajduje się w terenach chronionych. Ze względu na bliskość rzeki zastosowano zapisy regulujące możliwość inwestowania w pobliżu brzegów rzeki;
- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie dotyczy;
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – wprowadzono w zakresie miejsc postojowych dla osób niepełnosprawnych;
- walory ekonomiczne przestrzeni – teren obecnie jest uprawiany rolniczo a częściowo jest nieużytkiem. Zmiana funkcji na funkcje gospodarstwa rybackiego poprawi wartość ekonomiczną terenu, zwiększy ilość miejsc pracy;
- prawo własności – teren leżący w granicach planu jest w całości terenem prywatnym;
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – (poprzez uzgodnienie z właściwym organem wojskowym) nie wprowadzono zapisów, które niekorzystnie wpłyną na bezpieczeństwo lub obronność państwa;

- potrzeby interesu publicznego – nie przewiduje się;
- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – nie dotyczy;
- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego był wyłożony do publicznego wglądu, również poprzez ogłoszenie na tablicy ogłoszeń i na BIP Urzędu Gminy Koczała. Udział społeczeństwa został zapewniony również zgodnie z wymogami ustawy z dnia 3 października 2008.r o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziałem społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko;
- zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez: poinformowanie społeczeństwa poprzez ogłoszenia w prasie i obwieszczenia na tablicy ogłoszeń o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu o możliwości udziału w dyskusji publicznej i składaniu uwag. Dokumentacja prac planistycznych pozostaje dostępna do wglądu w celu zachowania jawności i przejrzystości prac planistycznych;
- potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – zapisy dotyczące zaopatrzenia w wodę przewidują również zaopatrzenie w sytuacjach kryzysowych.

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3.

Ważone były aspekty ekonomiczne i środowiskowe w celu określenia rachunku strat i zysków w tych aspektach. Pozostawiono istniejące tereny zieleni i połączono je w ciągi ekologiczne z zakazem grodzenia pozwalające na swobodne przenikanie zwierząt.

3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4.

Na terenie opracowania planu przewiduje się wprowadzenie zagrody rolniczej i specjalistycznego gospodarstwa rybackiego co jest zgodnie z obowiązującym Studium.

4. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2.

Projektowana funkcja nie zmienia głównej funkcji tego terenu nie występuje konieczność analizy.

5. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

W granicach opracowania planu miejscowego gmina posiada swój teren, który nie będzie przedmiotem sprzedaży. Tereny nie będą uzbierane przez gminę, więc gmina nie poniesie z tego tytułu kosztów. Natomiast zgodnie z prognozą można spodziewać się przychodu z opłaty planistycznej, opłaty adiacenckiej oraz wzrostu podatków lokalnych.

6. Przebieg prac planistycznych.

Procedurę sporządzania planu przeprowadzono zgodnie z obowiązującymi przepisami:

- ogłoszono i obwieszczono podjęcie uchwały o przystąpieniu;
- uzgodniono zakres prognozy wpływu na środowisko;
- sporządzono projekt planu z uwzględnieniem wniosków, które wpłynęły po zawiadomieniu o przystąpieniu do sporządzenia planu;

- sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko i prognozę skutków ekonomicznych planu;
- uzyskano niezbędne uzgodnienia i opinie;
- projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu wraz z przeprowadzeniem dyskusji publicznej;
- w terminie określonym dla składania uwag dotyczących projektu planu nie wpłynęła żadna uwaga.

Rada Gminy Koczała, podejmując uchwałę w sprawie uchwalenia planu, stwierdziła także zgodność planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Koczała.

Procedura planistyczna sporządzania planu została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy, a projekt planu spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia.