

**UCHWAŁA NR XLI/244/2014
RADY GMINY KOCZAŁA**

z dnia 19 września 2014 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości
KOCZAŁA**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2012 r., poz. 647 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2013 r., poz. 594 z późn. zm.) po stwierdzeniu zgodności ustaleń niniejszej uchwały ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Koczała oraz w związku z uchwałą Nr XXXI/189/2013 Rady Gminy Koczała z dnia 26 września 2013 roku w sprawie przystąpienia do opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości KOCZAŁA uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1.

Stosownie do Uchwały Nr XXXI/189/2013 Rady Gminy Koczała z dnia 26 września 2013 roku w sprawie przystąpienia do opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości KOCZAŁA uchwala się zmianę planu miejscowego w granicach opracowania oznaczonych na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały, której ustalenia wyrażone są w postaci zasad i sposobów zagospodarowania terenów określonych niniejszą uchwałą oraz rysunkiem zmiany planu, stanowiącym integralną część uchwały.

§ 2.

Ustalenia, wymienionej w §1, zmiany planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Koczała.

§ 3.

Granice obszaru objętego zmianą planu są zgodne z granicami określonymi w załączniku graficznym do uchwały Nr XXXI/189/2013 Rady Gminy Koczała z dnia 26 września 2013 roku w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości KOCZAŁA.

§ 4.

1. Integralną część uchwały stanowią:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek zmiany planu - będący integralną częścią uchwały w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały wraz z wrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Koczała.
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu

§ 5.

1. Na rysunku planu wyznaczono JEDNOSTKĘ PLANU wydzieloną liniami rozgraniczającymi tereny o ustalonym sposobie użytkowania i zagospodarowania, zgodnie z oznaczeniami wskazanymi rysunkiem zmiany planu.

2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) Planie - należy przez to rozumieć ustalenia planu o którym mowa w §1 niniejszej uchwały.

- 2) Linii rozgraniczającej - należy przez to rozumieć linię rozdzielającą tereny o różnym sposobie użytkowania lub różnym sposobie zagospodarowania terenu.
- 3) Jednostce planu - należy przez to rozumieć obszar o jednolitym sposobie użytkowania i funkcji podstawowej wydzielony liniami rozgraniczającymi zgodnie z rysunkiem planu, któremu przyporządkowany jest symbol liczbowo – literowy do którego odnoszą się ustalenia przedmiotowego planu zawarte na rysunku planu oraz w części tekstowej.
- 4) Zabudowie - należy przez to rozumieć kompleks obiektów budowlanych lub obiekt budowlany, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiada fundamenty i dach, zgodnie z definicją pojęć w obowiązującym w dniu stosowania definicji prawem, przeznaczony do realizacji funkcji przeznaczenia podstawowego lub funkcji towarzyszących.
- 5) Przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które winno przeważać w danej jednostce planu wyznaczonej liniami rozgraniczającymi.
- 6) Funkcji podstawowej - należy przez to rozumieć przeznaczenie podstawowe w jednostce planu.
- 7) Przeznaczeniu towarzyszącym - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu inny niż podstawowy, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu i którego powierzchnia użytkowa, zabudowy lub części terenu zajmuje w granicach jednostki mniej niż odpowiednia powierzchnia zajmowana przez przeznaczenie podstawowe, nie zaś jako odrębne, mogące występować samodzielnie w danej jednostce.
- 8) Funkcji towarzyszącej lub uzupełniającej - należy przez to rozumieć przeznaczenie towarzyszące.
- 9) Urządzeniach towarzyszących - należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia, infrastruktury technicznej, dojazdu i dojścia, parkingi i garaże, budynki gospodarcze, wiaty i zadaszenia, małą architekturę, oczka wodne o charakterze rekreacyjnym lub ozdobnym oraz inne obiekty i urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji określonych w przeznaczeniu podstawowym lub towarzyszącym.
- 10) Nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz budowli naziemnych niebędących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz związanymi z nimi urządzeniami. Linia ta nie dotyczy w szczególności: balkonów, wykuszy, logii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami, części podziemnych obiektów budowlanych oraz elementów wejścia do budynku jak również inwestycji celu publicznego w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej.
- 11) Powierzchni zabudowy działki - należy przez to rozumieć powierzchnię zajęta przez budynek wyznaczoną przez rzut poziomy krawędzi budynku na powierzchnię terenu. Do powierzchni zabudowy działki nie wlicza się:
 - a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
 - b) powierzchni elementów drugorzędnych takich jak: schody zewnętrzne, rampy zewnętrzne, tarasy, daszki, markizy itp.
- 12) Tymczasowe obiekty usługowo-handlowe – obiekty typu kiosk do sprzedaży prasy, nie związane trwale z gruntem, o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 10m².
- 13) Reklamie wielkogabarytowej - należy przez to rozumieć reklamę płaską lub przestrzenną o powierzchni przekraczającej 2 m².
- 14) Przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych.

Rozdział 2.

Przedmiot ustaleń

§ 6.

1. Przedmiotem planu jest dokonanie ustaleń określonych w art. 15 ustawy, w szczególności:
 - 1) ustalenie przeznaczenia podstawowego i towarzyszącego dla terenów objętych opracowaniem,
 - 2) określenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,

- 3) określenie przebiegu linii rozgraniczających tereny o różnym sposobie użytkowania lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 4) ustalenie zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej,
- 5) określenie lokalnych warunków i zasad kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenu,
- 6) określenie warunków zagospodarowania terenów.

§ 7.

1. Obowiązującymi ustaleniami planu są USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE określone w oznaczeniach graficznych wskazanych na rysunku zmiany planu. Należą do nich:

- 1) granica opracowania,
- 2) ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu,
- 3) ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym: linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania, nieprzekraczalna linia zabudowy.

2. Na rysunku planu naniesiono oznaczenia elementów o charakterze informacyjnym niebędących ustaleniami planu:

- 1) wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Koczała z naniesionymi granicami obszaru objętego zmianą planu,
- 2) określenie skali rysunku w formie liczbowej i liniowej,
- 3) planowane linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania.

Rozdział 3.

Przeznaczenie terenów objętych granicami planu

§ 8.

1. Dozwala się na dotychczasowy sposób użytkowania terenów objętych planem do czasu wystąpienia okoliczności formalno - prawnych wymagających prawnego określenia funkcji terenu (*jego przeznaczenia*).

2. Niżej wymienione ustalenia przeznaczenia terenów są obowiązujące dla prawnego określenia funkcji terenu (*jego przeznaczenia*).

3. Ustala się przeznaczenie terenów, w granicach wydzielonych liniami rozgraniczającymi, oznaczonych na rysunku zmiany planu:

- 1) Symbolem **U** - tereny przekształceń (strefa rozwoju funkcji usługowej i rzemiosła).
- 2) Symbolem **KL1(R)** - teren rezerwy pasa drogowego drogi powiatowej klasy lokalnej relacji Miastko – Człuchów.
- 3) Symbolem **KDa(R)** - teren rezerwy pasa drogowego drogi dojazdowej.

4. W ramach zagospodarowania wyżej wymienionych terenów przekształceń (U) dopuszcza się ponadto lokalizację:

- 1) obiektów i urządzeń towarzyszących funkcji przeznaczenia podstawowego,
- 2) urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych, urządzeń produkujących energię elektryczną.

§ 9.

1. W planie nie występują niżej wymienione obiekty lub tereny, w związku z powyższym nie określono ich granic oraz sposobów ich zagospodarowania

- 1) podlegające ochronie ustalone na podstawie przepisów odrębnych,
- 2) górnicze,
- 3) zagrożone osuwaniem się mas ziemnych,

4) wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. W planie nie występują również tereny wymagające określenia sposobu i terminu ich tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania.

Rozdział 4. **Obowiązujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

§ 10.

1. Elementami kształtującymi łąd przestrzenny na obszarze objętym przedmiotowym planem są:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 3) ustalenia w zakresie struktury funkcjonalno-przestrzennej obszaru planu zawarte na rysunku zmiany planu;
- 4) ustalenia w zakresie zasad kształtowania jednostek planu zawarte w ustaleniach odrębnych (kartach terenów), w szczególności:
 - a) ustalenia w zakresie parametrów i wskaźników urbanistycznych zabudowy i zagospodarowania terenów;
 - b) ustalenia w zakresie ochrony elementów środowiska przyrodniczego oraz zasad kształtowania terenów zielonych.

2. Na obszarze objętym opracowaniem nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego, które wymagają rewitalizacji i w związku z tym nie wprowadza się ustaleń dla tych elementów.

Rozdział 5. **Obowiązujące zasady ochrony środowiska i przyrody**

§ 11.

1. Zakazuje się lokalizowania na obszarze planu wszelkich funkcji związanych z użytkowaniem obiektów bądź działalnością usługową mogących naruszyć istniejące przepisy odrębne w zakresie ochrony środowiska.

2. Ustala się, że ustalone przedmiotowym planem funkcje i sposób ich realizacji w jednostce planu nie spowoduje:

- 1) przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu;
- 2) przekroczenia dopuszczalnego poziomu pola elektromagnetycznego związanego z obiektami elektroenergetycznymi i telekomunikacyjnymi ponad wartości określone w wymaganiach przepisów odrębnych;
- 3) emisji substancji zanieczyszczających powietrze atmosferyczne w ilościach ponadnormatywnych,
- 4) wystąpienia wibracji o natężeniu oddziałującym szkodliwie na środowisko a zwłaszcza na zdrowie ludzi oraz otaczające obiekty budowlane,
- 5) wystąpienia promieniowania niejonizującego, stwarzającego zagrożenie zdrowia i życia ludzi, bądź uszkodzenia albo zniszczenia środowiska,
- 6) zrzutu ścieków które mogłyby zakłócić istniejącą równowagę systemu ekologicznego najbliższego otoczenia oraz wywołać pogorszenie jakości środowiska przyrodniczego,
- 7) wyklucza się lokalizację obiektów i urządzeń, których funkcjonowanie powodowałoby trwałe zanieczyszczenie wód.

3. Uciążliwość prowadzonej działalności nie może przekroczyć granic terenu do którego posiada się tytuł własności lub inne prawo do dysponowania nim.

4. Obiekty i pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, znajdujące się w zasięgu uciążliwości spowodowanych własnym przedsięwzięciem inwestycyjnym, należy zabezpieczyć dostępnymi środkami technicznymi przed tymi uciążliwościami.

5. Realizacja inwestycji wymaga szczegółowego rozpoznania geotechnicznych warunków posadowienia fundamentów obiektów budowlanych.

6. Na obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze ani tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

Rozdział 6.

Ustalenia dotyczące ochrony środowiska kulturowego

§ 12.

1. W bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem położone jest stanowisko archeologiczne AZP 21-29/26 wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków.

2. Prace ziemne należy prowadzić z uwzględnieniem możliwości odkrycia nie zinwentaryzowanych zabytków archeologicznych oraz z uwzględnieniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków.

Rozdział 7.

Ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości oraz renty planistycznej

§ 13.

1. W obszarze opracowania nie ustala się obowiązku wykonania procedury scalania i wtórnego podziału.

2. Przebieg linii rozgraniczających tereny o różnym sposobie użytkowania może być zmieniony w celu dostosowania go do aktualnego stanu własności lub użytkowania pod warunkiem, że odległość linii nowopoprowadzonej od ustalonej na rysunku planu nie przekroczy 2m oraz, że powierzchnia żadnego z obszarów z podstawowym przeznaczeniem nie będzie pomniejszona o więcej niż 5% powierzchni ustalonej na rysunku planu.

3. Dozwala się wydzielanie nowych działek z terenu przeznaczenia podstawowego związane ze zmianą własności zabudowy bądź terenu. Na nowowydzielonych działkach bilansować przestrzeń niezbędną dla prawidłowego funkcjonowania zabudowy biorąc pod uwagę niezbędne funkcje towarzyszące (między innymi miejsce gromadzenia odpadów stałych oraz dojazd kołowy wraz z niezbędną ilością miejsc parkingowych).

4. Ustala się 30 % stawkę procentową dla terenów objętych opracowaniem służącą do naliczenia jednorazowej opłaty w stosunku do wzrostu wartości terenu w momencie obrotu nieruchomością zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 8.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 14.

1. Na obszarze objętym planem nie występują tereny przestrzeni publicznej.

2. Nie określa się zasad umieszczania elementów informacji turystycznej, plansz reklamowych i elementów małej architektury.

3. Umieszczanie ww elementów zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

Rozdział 9.

Obowiązujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 15.

1. Ustalenia w zakresie komunikacji:

- 1) powiązanie komunikacyjne obszaru zmiany planu z układem zewnętrznym w oparciu o istniejące drogi: powiatową klasy lokalnej (L) **KL1** relacji Miastko-Człuchów oraz **KDa** ,
- 2) ustala się teren rezerwy pasa drogowego drogi powiatowej relacji Miastko-Człuchów oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **KL1(R)** jako wolny od jakiegokolwiek zabudowy,
- 3) ustala się teren rezerwy pasa drogowego drogi dojazdowej oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **KDa(R)** jako wolny od jakiegokolwiek zabudowy,

4) wskaźniki w zakresie komunikacji i zasad organizacji miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenu objętego opracowaniem.

2. Ustalenia w zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) zaopatrzenie w wodę należy zrealizować z istniejącej gminnej sieci wodociągowej,
- 2) zaopatrzenie w ciepłą wodę użytkową - rozwiązania indywidualne w oparciu o niskoemisyjne czynniki grzejne np. olej opałowy, gaz, energia elektryczna, biopaliwa lub centralne systemy grzewcze oparte na produkcji ciepła i ciepłej wody użytkowej przez jednostki wyspecjalizowane.

3. Ustalenia w zakresie odprowadzenia ścieków i wód opadowych:

- 1) ustala się zakaz stosowania lokalnych urządzeń oczyszczających ścieki bytowe lub indywidualnych zbiorników bezodpływowych,
- 2) ustala się bezwzględny obowiązek odprowadzenia ścieków sanitarnych do istniejącej, systemowej sieci kanalizacji bytowej,
- 3) ustala się zakaz odprowadzania wód opadowych do sieci kanalizacji bytowej. Odprowadzenie wód opadowych na tereny zielone w obrębie granic własnych działek, dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych z połąci dachowych i nawierzchni nieprzepuszczalnych poprzez indywidualne rozwiązania umożliwiające jej zagospodarowanie w granicach własnej działki (urządzenia retencyjne odparowywalne lub infiltracyjne oraz studnie chłonne w granicach własnych działek),
- 4) wody opadowe i roztopowe z terenów utwardzonych i powierzchni dachów na tereny zielone w obrębie granic własnych działek, dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych z połąci dachowych i nawierzchni nieprzepuszczalnych poprzez indywidualne rozwiązania umożliwiające jej zagospodarowanie w granicach własnej działki (urządzenia retencyjne odparowywalne lub infiltracyjne oraz studnie chłonne w granicach własnych działek),
- 5) ustala się zakaz powierzchniowego odprowadzenia wód opadowych w sposób niezorganizowany z terenów utwardzonych o powierzchni większych niż 30 m². Ustala się obowiązek podczyszczania wód opadowych z ww. powierzchni w podziemnych osadnikach i separatorach produktów ropopochodnych.

4. Ustalenia w zakresie melioracji:

- 1) zagospodarowanie terenów zgodnie z funkcją przeznaczenia podstawowego należy wykonać z zachowaniem stosunków wodnych i w sposób zapobiegający powstaniu szkód na terenach przyległych zgodnie z warunkami ustalonymi w przepisach odrębnych. W celu zachowania drożności istniejącego systemu odprowadzania wody należy wykonać niezbędne przepusty i inne urządzenia melioracyjne.

5. Ustalenia w zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) stosować rozwiązania indywidualne (źródła lokalne) w oparciu o ekologiczne niskoemisyjne czynniki grzejne np. olej opałowy, gaz, energia elektryczna, biopaliwa, pompy ciepłe lub inne odnawialne źródła energii bezpieczne ekologicznie. Dopuszcza się stosowanie drewna opałowego.

6. Ustalenia w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) nowowznoszone obiekty realizujące funkcje ustalone zmianą planu zasilac liniami kablowymi niskiego napięcia przez zintegrowane złącza kablowe z układem pomiarowym zlokalizowanym na granicach działek. W przypadku kolizji z istniejącą siecią napowietrzną ustala się konieczność skablowania sieci istniejącej w sposób umożliwiający realizację zabudowy zgodnie z ustaleniami planu.

7. Ustalenia w zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) w dostosowaniu do warunków istniejących,

8. Ustalenia w zakresie gospodarki odpadami:

- 1) ustala się bezwzględny obowiązek selektywnego postępowania z odpadami komunalnymi i technologicznymi
- 2) dozwala się gromadzenie i selektywną zbiórkę odpadów stałych, ich wywóz przez specjalistyczne służby na wysypisko komunalne; w ramach zorganizowanego, komunalnego systemu zbierania i usuwania odpadów stałych oraz zabezpieczenie możliwości segregowania ich w miejscu zbiórki, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczegółowymi,

- 3) dopuszcza się gromadzenie w/w odpadów w pojemnikach służących do czasowego gromadzenia z uwzględnieniem możliwości ich segregacji i późniejszy ich wywóz w celu utylizacji przez specjalistyczne jednostki;
- 4) ustala się zakaz wytwarzania odpadów niebezpiecznych w terenie objętym opracowaniem.
9. Ustalenia w zakresie zaopatrzenie w sieć telekomunikacyjną:
- 1) potrzeby w zakresie telekomunikacji związane z użytkowaniem nowych obiektów funkcji przeznaczenia podstawowego zaspakajając poprzez podłączenie do istniejącej sieci infrastruktury technicznej.

Rozdział 10.

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 16.

1. Dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu do czasu realizacji ustaleń planu.
2. Zakazuje się tymczasowego użytkowania, zagospodarowania i urządzania terenu w sposób niezgodny z ustalonym w przedmiotowym planie.

Rozdział 11.

Ustalenia szczegółowe (karty jednostek)

dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi różne sposoby użytkowania

§ 17.

01	OZNACZENIE FUNKCJI PRZEZNACZENIA PODSTAWOWEGO	U
	FUNKCJA PRZEZNACZENIA PODSTAWOWEGO JEDNOSTKI PLANU	TERENY PRZEKSZTAŁCEŃ (STREFA ROZWOJU FUNKCJI USŁUGOWEJ I RZEMIOSŁA)
	FUNKCJE TOWARZYSZĄCE FUNKCJI PRZEZNACZENIA PODSTAWOWEGO	Wszystkie funkcje z bezwzględnym zakazem funkcji o charakterze produkcyjnym których realizacja powoduje: przekroczenie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracje o natężeniu oddziałującym szkodliwie na środowisko a zwłaszcza na zdrowie ludzi oraz otaczające obiekty budowlane powstawanie promieniowania niejonizującego, stwarzającego zagrożenie zdrowia i życia ludzi, uszkodzenie albo zniszczenie środowiska
	FUNKCJE BEZWZGLĘDNIE ZAKAZANE W JEDNOSTCE PLANU	Funkcje o charakterze produkcyjnym oraz wszelkie funkcje nie związane z funkcją przeznaczenia podstawowego bądź związane z użytkowaniem obiektów funkcji przeznaczenia podstawowego mogące naruszyć przepisy szczegółowe określone w obowiązujących, w okresie stosowania zapisu, przepisach szczegółowych dotyczących ochrony środowiska w szczególności normy jakości środowiska określające dopuszczalne wartości stężeń substancji zanieczyszczających w powietrzu.
	ZAGOSPODAROWANIE PODSTAWOWE JEDNOSTKI PLANU	ZABUDOWA USŁUGOWA
02	ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:	
	Przy sytuowaniu obiektów funkcji przeznaczenia podstawowego zachować odległości między budynkami i urządzeniami terenowymi oraz odległości budynku i urządzeń terenowych od granic działki i od zabudowy na sąsiednich działkach budowlanych, określone w obowiązujących w dniu stosowania zapisu przepisach prawnych dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie a także w przepisach odrębnych, w tym higieniczno - sanitarnych, o bezpieczeństwie i higienie pracy, o ochronie przeciwpożarowej oraz o drogach publicznych.	
	Powierzchnie utwardzone na terenie (np. podjazd samochodowy, dojście do obiektu i inne w zależności od sposobu zagospodarowania) wykonać z drobnowymiarowych elementów budowlanych w sposób zapewniający penetrację wód opadowych w grunt w miejscu opadu zwiększając tym samym zdolności retencyjne terenu	
	Na terenie jednostki przewidzieć lokalizację miejsc gromadzenia odpadów stałych	
	Teren wolny od zabudowy i utwardzeń zagospodarować zielenią urządzoną ze szczególnym, uwzględnieniem zieleni wysokiej.	
03	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:	
	W trakcie realizacji planowanego zainwestowania należy zabezpieczyć przed zniszczeniem występujące w granicach terenu elementy przyrody ożywionej i nieożywionej objęte ochroną gatunkową lub inne cenne z punktu widzenia ochrony elementy przyrodnicze, w tym cenne zbiorowiska roślinne Unikać powierzchni gruntu bez utwardzeń lub bez pokrycia roślinnością niską (trawa, kwiaty) w celu uniknięcia zapylenia, kurzu gruntowego, zapiaszczania atmosfery.	
04	ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:	

	Na obszarze objętym planem nie występują chronione stanowiska archeologiczne ani inne elementy objęte ochroną właściwego organu służby ochrony zabytków zgodnie z przepisami odrębnymi Prace ziemne należy prowadzić z uwzględnieniem możliwości odkrycia nie zinwentaryzowanych zabytków archeologicznych oraz z uwzględnieniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków	
05	WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:	
	zasady umieszczania obiektów małej architektury	nie ustala się
	zasady umieszczania nośników reklamowych	wolnostojące znaki informacyjno-plastyczne i reklamy wzdłuż drogi powiatowej sytuować w odległości nie mniejszej niż 10 m od krawędzi jezdni, dopuszcza się lokalizowanie reklam wolno stojących przy ścianie budynku, stanowiących kompozycję z jego elewacją pod warunkiem, że ich powierzchnia nie jest większa niż 8m ² , dopuszcza się lokalizowanie szyldów mocowanych prostopadle do elewacji frontowej, o charakterze dostosowanym do estetyki elewacji, zawierających wizerunek oddający charakter usługi; powierzchnia szyldu maksymalnie do 2m ² , dłuższe ramię równoległe do ściany budynku; wysokość umieszczenia szyldu zgodnie z przepisami prawa budowlanego, przy czym dolna krawędź szyldu na wysokości nie mniejszej niż 2,5 m,
	zasady umieszczania urządzeń technicznych	W ramach zagospodarowania terenów jednostki bilansowej dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania obiektów przeznaczenia podstawowego i funkcji towarzyszącej z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów.
	określenie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów i realizacji obiektów budowlanych	zakaz stosowania szczelnych pokryć nawierzchni utwardzonych (np. wylewany beton, chodniki asfaltowe) ustala się obowiązek stosowania drobnowymiarowych elementów ceramicznych lub betonowych jako pokrycia połaci dachowych dachów stromych (wysokich), zakaz odprowadzania wód opadowych do systemu odwadniania drogi powiatowej,
06	PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENU	
	dozwala się budowę kubatur funkcji przeznaczenia podstawowego lub towarzyszącego. na działce zlokalizować urządzenia niezbędne dla prawidłowego realizowania funkcji przeznaczenia podstawowego, w tym: pojemniki na odpady stałe wraz z placem gospodarczym oraz tereny zieleni urządzonej i rekreacyjnej	
	linia zabudowy dla budowy obiektów funkcji przeznaczenia podstawowego lub towarzyszącego wyższych niż jedna kondygnacja naziemna.	od linii rozgraniczającej pas drogowy lub teren o innym sposobie użytkowania - nieprzekraczalną linią zabudowy w odległości 4m, od strony sąsiada: - w odległości określonych w obowiązujących w dniu stosowania zapisu przepisach prawnych dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie a także w przepisach odrębnych, w tym higieniczno - sanitarnych, o bezpieczeństwie i higienie pracy, o ochronie przeciwpożarowej oraz o drogach publicznych
	linia zabudowy dla budowy obiektów funkcji towarzyszących nie wyższych niż jedna kondygnacja naziemna	od linii rozgraniczającej pas drogowy lub teren o innym sposobie użytkowania - w odległości określonych w obowiązujących w dniu stosowania zapisu przepisach prawnych dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie a także w przepisach odrębnych, w tym higieniczno - sanitarnych, o bezpieczeństwie i higienie pracy, o ochronie przeciwpożarowej oraz o drogach publicznych, od strony sąsiada: - dozwala się na sytuowanie zabudowy na granicy działki sąsiada pod warunkiem że długość zabudowy usytuowanej na granicy nie przekroczy 6m.
	wysokości projektowanej zabudowy (nie dotyczy zabudowy związanej z urządzeniami telekomunikacyjnej infrastruktury technicznej)	zabudowa maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, w tym 3-cia kondygnacja w przestrzeni wysokiego dachu użytkowego, jednak nie wyżej niż 12m liczone od poziomu posadowienia posadzki parteru do najwyższej kalenicy dachu, maksymalnie jedna kondygnacja podziemna poziom posadowienia posadzki parteru maksymalnie 0,75 m nad poziomem działki w geometrycznym środku obrysu parteru.
	geometria dachu,	dachy płaskie lub dachy wysokie dachy wysokie (stromie) kształtować jako dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe o nachyleniach od 25 do 50
	wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki	nie więcej niż 40% powierzchni działki
	powierzchnia biologicznie czynna,	nie mniej niż 40% powierzchni jednostki bilansowej
07	GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, A TAKŻE NARAŻONYCH NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI ORAZ ZAGROŻONYCH OSUWANIEM SIĘ MAS ZIEMNYCH	
	nie ustala się	
08	SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA LUB PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI	
	wtórne podziały geodezyjne	nie ustala się
	minimalna szerokość frontów działek	nie ustala się

	minimalna powierzchnia działek	nie ustala się
	kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego	nie ustala się
09	SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY	
	Bezwzględny nakaz utrzymania jakości norm środowiskowych w zakresie powietrza i hałasu oraz innych czynników mogących stwarzać zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi Bezwzględny zakaz działalności powodującej: hałas, ponad poziom dopuszczalny określony obowiązującymi przepisami przekroczenie normy jakości środowiska określonej w przepisach szczegółowych dotyczących dopuszczalnych wartości stężeń substancji zanieczyszczających w powietrzu	
10	ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ	
	układ komunikacyjny, sieci infrastruktury technicznej, parametry oraz klasyfikacja ulic	Teren jednostki wyposażony w pełny zakres infrastruktury technicznej z rezerwą mocy, ilości lub przyjęcia pozwalającą na realizację ustaleń zmiany planu w zakresie nowych inwestycji funkcji przeznaczenia podstawowego lub towarzyszących.
	warunki powiązań układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym	Obsługa komunikacyjna z drogi KDa poprzez ustalony teren rezerwy KDa(R) Potrzeby w zakresie energii elektrycznej, telekomunikacji, kanalizacji bytowej i wody do celów spożywczych związane z użytkowaniem nowych obiektów funkcji przeznaczenia podstawowego lub towarzyszących zaspakając poprzez podłączenie do istniejącej sieci infrastruktury technicznej. Ogrzewanie indywidualne w oparciu o niskoemisyjne czynniki grzejne np. olej opałowy, gaz, energia elektryczna, biopaliwa, pompy ciepłe Dozwala się ogrzewania systemowe z wykorzystaniem istniejącego centralnego systemu grzewczego opartego o produkcję ciepła przez jednostki wyspecjalizowane.
	wskaźniki w zakresie komunikacji	Na terenie przewidzieć miejsca postojowe lub garażowe dla samochodów osobowych w ilości 1 miejsce parkingowe dla 100 m ² powierzchni funkcji usługowej.

Rozdział 12. Ustalenia końcowe

§ 18.

1. Tracą moc ustalenia Uchwały Nr XLV/274/2006 Rady Gminy Koczała z dnia 10 sierpnia 2006 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości KOCZAŁA w zakresie ustaleń dla obszaru objętego przedmiotową zmianą planu.

2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Koczała.

3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego i podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Koczała.

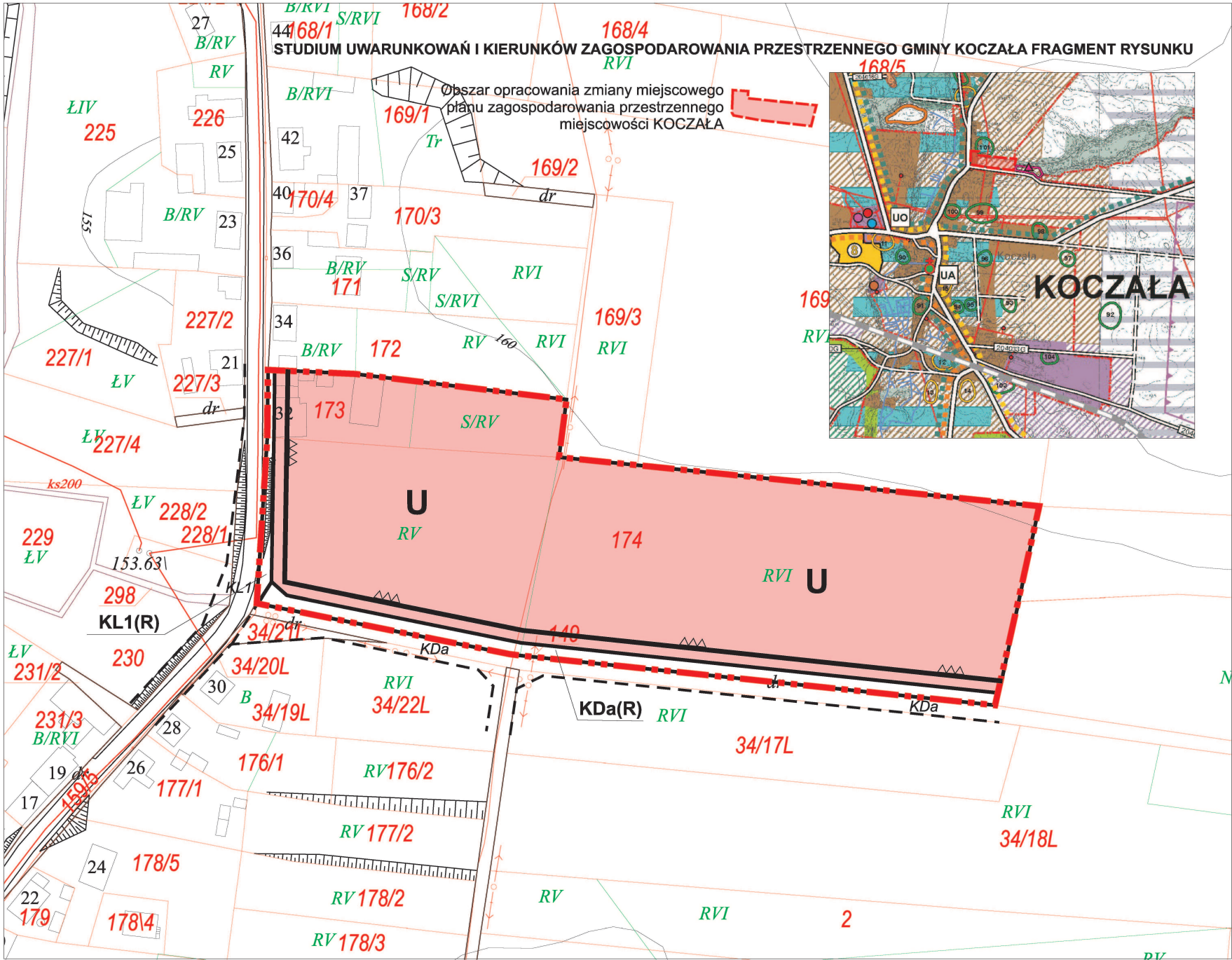
Przewodniczący Rady

Mariusz Patejuk

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIEJSCOWOŚCI KOCZAŁA

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY KOCZAŁA

OZNACZENIA:			
	GRANICE GMINY KOCZAŁA		LASY
	GRANICE GMIN SĄSIEDNIICH		LASY OCHRONNE
	GRANICE WOJEWÓDZTWA		GRUNTY ROLNE KLASY III I IV
	GRANICE OBRĘBÓW		POZOSTAŁE GRUNTY ROLNE
	GRANICE OBSZARÓW OBJĘTYCH MIEJSCOWYMI PLANAMI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO		WODY OTWARTE
	DRÓGI POWIATOWE		OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ
	DRÓGI GMINNE		GRANICE OBSZARÓW NATURA 2000
	LINIA KOLEJOWA ZLIKWIDOWANA		GRANICE OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
	PLANOWANE DRÓGI PUBLICZNE GMINNE ORAZ DRÓGI LEŚNE PROPONOWANE DO UDOSTĘPNIENIA DLA RUCHU PUBLICZNEGO		OBSZARY REGIONALNEGO KORYTARZA EKOLOGICZNEGO NR 8 GÓRNY ODCINEK DOLINY BRDY
	TRASA ROWEROWA MIĘDZYREGIONALNA NR 16 "NASZYNEK PIENINY"		OBSZARY LOKALNYCH KORYTARZY EKOLOGICZNYCH
	TRASA ROWEROWA REGIONALNA NR 127		PIĘĆ EKOLOGICZNYCH LASÓW SZCZYTNO-KOCZAŁSKICH
	TRASY ROWEROWE LOKALNE		REZERWAT PRZYRODY "JEZIORO CĘGI MAŁEJ"
	SZLAK KAJAKOWY		UŻYTKI EKOLOGICZNE
	STREFA PEŁNEJ OCHRONY ARCHEOLOGICZNO-KONSERWATORSKIEJ W I I II STOPNIU		STREFA CZĘŚCIOWEJ OCHRONY ARCHEOLOGICZNO-KONSERWATORSKIEJ W I I II STOPNIU
	STREFA OGRANICZONEJ OCHRONY ARCHEOLOGICZNO-KONSERWATORSKIEJ W III STOPNIU		TERENY ZABUDOWANYCH ZAOFEROWANYCH DO ZABUDOWY W PARKACH I CMENTARZACH
	KOCIOŁKI Z CMENTARZAMI WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW		ZABUDOWY UKŁADOWE RURAŁYSTYCZNE
	TERENY ISTNIEJĄCE ORAZ PRZEWIDZIANE DO ZABUDOWY W PRZEWADZE MIESZKANIOWEJ I USŁUGOWEJ W TYM REKREACJI I INDYWIDUALNEJ ORAZ USŁUG PUBLICZNYCH		TERENY ISTNIEJĄCE ORAZ PRZEWIDZIANE DO ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ, SKŁADOWEJ ORAZ TECHNICZNEJ
	OBSZARY PRZEWIDZIANE DO ROZWOJU ZAGOSPODAROWANIA MIESZKANIOWEGO I USŁUGOWEGO, W TYM USŁUG PUBLICZNYCH I ZIELENI PUBLICZNEJ		OBSZARY PRZEWIDZIANE DO ROZWOJU ZAGOSPODAROWANIA PRODUKCYJNEGO, USŁUGOWEGO, SKŁADOWEGO I TECHNICZNEGO, W TYM DLA PRZEDSIĘWZIĘĆ ZALICZANYCH DO MOGĄCYCH ZNACZĄCO ODDZIAŁYWAĆ NA ŚRODOWISKO
	TERENY PUBLICZNE ISTNIEJĄCE ADMINISTRACJI GMINNEJ I SPORTOWO-REKREACYJNE		TERENY WSKAZANE DO LOKALIZACJI CEŁÓW PUBLICZNYCH (W SZCZEGÓLNOŚCI W TERENIE)
	TERENY WSKAZANE DO ZAKAZU ZABUDOWY		OBSZARY Z DOPUSZCZENIEM LOKALIZACJI ELEKTROWNII WIATROWYCH ZE STREFAMI ODDZIAŁYWANIA
	NIEPRZEEKRACZALNA LINIA LOKALIZACJI (USYTUOWANIA) ELEKTROWNII WIATROWYCH		GRANICE OBSZARÓW DOPUSZCZALNYCH ZALESIEŃ
	TERENY PREFEROWANYCH DOLESIEŃ		OBSZARY PREFEROWANE DO ROZWOJU ROLNICTWA EKOLOGICZNEGO
	OCZYSZCZALNIE ŚCIEKÓW		UJĘCIA WÓD GŁĘBINOWYCH
	CIEPŁOWNIA		BIOGAZOWNIA
	PUNKT ZASILANIA ENERGETYCZNEGO		LINIE ELEKTROENERGETYCZNE 10 kV NAPOWIETRZNE I KABLOWE ORAZ STACJE TRANSFORMATOROWE
	SKŁADOWISKA ODPADÓW DO REKULTYWACJI	ZESPÓŁ PROJEKTOWY ZMIANY STUDIUM: MGR INŻ. ARCH. TADEUSZ CIERPIEŃSKIOWSKI (GŁÓWNY PROJEKTANT), CZŁONKÓW: DR INŻ. URBANISTÓW W. GRABYŃSKA, DR INŻ. W. MACIEJOWSKI, DR INŻ. J. SZCZEPANOWSKI, DR INŻ. W. GRABYŃSKA, DR INŻ. KOCZAŁOWICZ BARBARA NAJDRZEWCZYK	



Mapa sytuacyjno - wysokościowa
dla potrzeb planistycznych

woj. pomorskie
powiat człuchowski
gmina Koczała
obręb Koczała

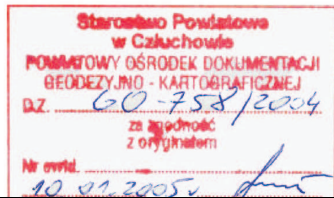
skala 1:2000

Opracowano na podstawie:

- 1 - mapy zasadniczej z 1978r. i 1997r.
- 2 - mapy ewidencji gruntów 1:5000
- 3 - mapy topograficznej 1:10000

UWAGA (!):

Opieczętowanie mapy zgodne ze stanem faktycznym umieszczonym na mapie
oryginalnej w postaci analogowej (do wglądu).



USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY
I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM SPOSOBIE UŻYTKOWANIA
- NIEPRZEEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

USTALENIA O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM

- PLANOWANE LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM SPOSOBIE UŻYTKOWANIA

OZNACZENIA

USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE

- GRANICE OPRACOWANIA

USTALENIA DOTYCZĄCE PRZEZNACZENIA TERENÓW

- TERENY PRZEKSZTAŁCEŃ (STREFA ROZWOJU FUNKCJI USŁUGOWEJ I RZEMIOSŁA)
- TEREN REZERWY PASA DROGOWEGO DROGI POWIATOWEJ KLASY (L) REALCJI MIASTKO - CZŁUCHÓW
- TEREN REZERWY PASA DROGOWEGO DROGI DOJAZDOWEJ

0 10 50 100 200 m

SKALA 1 : 2000

Załącznik Nr 1
DO UCHWAŁY RADY GMINY KOCZAŁA
NR: /2014 Z DNIA 2014 roku
W SPRAWIE UCHWALENIA ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIEJSCOWOŚCI KOCZAŁA

NR PLANISZY
1
PLANISZA PODSTAWOWA

AUTORSKA PRACOWNIA PROJEKTOWA
architekt Włodzisław Sikorski uprawnienia urbanistyczne 14394

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIEJSCOWOŚCI KOCZAŁA GMINA KOCZAŁA

OPRACOWANO: LISTOPAD 2013 - GRUDZIEŃ 2013 ROK

SKALA 1: 1000

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLI/244/2014

Rady Gminy Koczała

z dnia 19 września 2014 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Koczała

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku (Dz. U. z 2012 roku poz. 647 z późniejszymi zmianami) w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania Rada Gminy Koczała rozstrzyga co następuje:

§ 1.

Rada Gminy Koczała po zapoznaniu się z dokumentacją formalno – prawną zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości KOCZAŁA oraz rozwiązaniami w niej przedstawionymi - ustala co następuje:

1. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 roku poz. 647 z późniejszymi zmianami) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania jest załącznikiem Nr 2 do niniejszej uchwały.

2. W obszarze w/w zmiany planu nie przewiduje się realizacji nowych układów drogowych i nowej infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, o których mowa w art. 20 ust. 1 przywołanej wyżej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XLI/244/2014

Rady Gminy Koczała

z dnia 19 września 2014 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości KOCZAŁA

1. Rada Gminy Koczała po zapoznaniu się z dokumentacją formalno-prawną oraz protokołem z dyskusji publicznej z dnia 25 lipca 2014 roku dotyczącej uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości KOCZAŁA rozstrzyga, co następuje:

2. W okresie wyłożenia projektu zmiany planu do publicznego wglądu w dniach od 21 lipca 2014 roku do 11 sierpnia 2014 roku oraz w ciągu 14 dni po wyłożeniu ustaleń w/w projektu zmiany planu nie wniesiono uwag, o których mowa w art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 roku poz. 647 z późniejszymi zmianami).

3. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 roku poz. 647 z późniejszymi zmianami) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu zmiany planu jest załącznikiem Nr 3 do niniejszej uchwały.