

Uchwała Nr
Rady Gminy Koczała
z dnia r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego OKOLICE DYMNA dla terenów położonych na południowy zachód od jeziora Dymno.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.), uchwały Nr XXIV/177/2021 Rady Gminy Koczała z dnia 25 marca 2021 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego OKOLICE DYMNA dla terenów położonych na południowy zachód od jeziora Dymno, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Koczała, uchwała się, co następuje:

- §1.** 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego OKOLICE DYMNA dla terenów położonych na południowy zachód od jeziora Dymno, zwany dalej planem, (ok. 14 ha).
2. Integralną częścią uchwały są:
- 1) rysunek zmiany planu miejscowego – zwany dalej rysunkiem planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały,
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do zmiany planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały,
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały,
 - 4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.
3. Oznaczenia graficzne zmiany rysunku planu będące obowiązującymi ustaleniami planu:
- 1) granice obszaru objętego planem,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 4) przeznaczenie terenu:
 - a) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) ZL – teren leśny,
 - c) KDD – tereny publicznych dróg klasy dojazdowej,
 - d) KDW – tereny dróg wewnętrznych,
 - e) R – teren rolny,
 - 5) wymiarowanie.
4. Pozostałe oznaczenia nie wymienione w ust. 3 są oznaczeniami informacyjnymi lub wskazującymi stan prawny.
- §2.** 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
- 1) rysunku planu – należy przez to rozumieć część graficzną planu stanowiącą załącznik nr 1 do uchwały,

- 2) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
 - 3) linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą podział obszaru objętego planem na tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, poza którą nie może być wysunięta elewacja frontowa budynku, linia ta dotyczy wyłącznie budynków, z wyłączeniem w szczególności: termoizolacji, balkonów, tarasów i ich zadaszeń, schodów, pochylni, gzymsów, pilastrów, wykuszy, okapów, obudowy wejść do budynków, szybów wind, wiat śmietnikowych.
2. Pojęcia występujące w niniejszej uchwale, nie wyjaśnione w ust. 1, należy interpretować zgodnie z definicjami przyjętymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisami odrębnymi.

§3. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **2MN, 4MN, 6MN, 8MN** (ok. 9,2 ha) ustala się:

1. Przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:
 - a) ustala się realizację zabudowy wolnostojącej,
 - b) budynki wolnostojące, parterowe, z niskim parterem, poziom posadzki parteru nie powinien przekraczać 60 cm ponad poziomem terenu,
 - c) ustala się realizację zabudowy w granicach działki zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) kolorystyka elewacji: elewacje budynków w jednolitych pastelowych kolorach z dopuszczeniem elementów ozdobnych w szczególności: gzymsów, sztukaterii, ceglanych i drewnianych elementów,
 - e) pokrycie dachów w kolorach: czerwieni, brązu i grafitu we wszystkich odcieniach;
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) ustala się segregację i zagospodarowanie odpadów, zgodnie z lokalnymi przepisami,
 - b) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
4. Zasady kształtowania krajobrazu: nie występuje potrzeba określania.
5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określania.
6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określania.
7. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,05 i nie więcej niż 0,3 działki budowlanej,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 60% działki budowlanej,
 - c) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 20% powierzchni działki,
 - d) minimalna liczba miejsc do parkowania: nie mniej niż 1 miejsce postojowe na jedno mieszkanie,
 - e) minimalna liczba miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: nie występuje potrzeba określania,
 - f) realizacja miejsc do parkowania jako utwardzonych,
 - g) wysokość zabudowy: nie więcej niż 9,0 m,
 - h) geometria dachów:
 - dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci od 35° do 45°, warunek ten nie dotyczy daszków nad gankami i na nasświetlach poddasza,
 - nad częściami parterów nieprzekraczającymi 20% powierzchni zabudowy budynku dopuszcza się także dachy płaskie do wykorzystania jako tarasy, i dachy

- jednospadowe o mniejszym nachyleniu, o wysokości nieprzekraczającej połowy wysokości dachu głównego,
- dopuszcza się rozcłonkowanie rzutu budynku z zastosowaniem ryzalitu lub skrzydła, przykrytego dachem ustawionym prostopadle do dachu głównego;
- i) minimalna powierzchnia nowowydzielonej działki 900 m²,
 8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych: nie występuje potrzeba określenia.
 9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem: nie występuje potrzeba określenia.
 10. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: ustala się zakaz lokalizacji zabudowy w pasie technicznym napowietrznych linii elektroenergetycznych.
 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) ustala się powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) ustala się zaopatrzenie w kanalizację sanitarną: odprowadzanie ścieków do istniejącej lub projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się indywidualne rozwiązania w zakresie odprowadzania ścieków,
 - c) ustala się zaopatrzenie w wodę: z istniejącej lub projektowanej sieci wodociągowej, dopuszcza się indywidualne ujęcia,
 - d) ustala się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach działki, zgodnie z przepisami odrębnymi, z dopuszczeniem odprowadzenia do sieci kanalizacji,
 - e) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej lub projektowanej sieci,
 - f) ustala się zaopatrzenie w ciepło:
 - ogrzewanie budynków z indywidualnych źródeł zasilanych paliwami ekologicznymi,
 - dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, za wyjątkiem elektrowni wiatrowych,
 - g) ustala się zaopatrzenie w gaz z istniejącej lub projektowanej sieci oraz indywidualnych rozwiązań,
 - h) ustala się zaopatrzenie w infrastrukturę telekomunikacyjną: z istniejącej lub projektowanej sieci, w postaci instalacji podziemnych,
 - i) ustala się obsługę komunikacyjną poprzez dostęp do projektowanych i istniejących dróg przyległych do terenów,
 - j) dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych, nie oznaczonych na rysunku planu, powiązania komunikacyjne dróg wewnętrznych z terenami dróg publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 12. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie występuje potrzeba określenia.
 13. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy – ustala się stawkę 30%.

§4. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZL** (ok. 0,7 ha) ustala się:

1. Przeznaczenie: teren leśny.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się zakaz zabudowy.
4. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy –ustala się stawkę 0%.

§5. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **9KDD, 10KDD** (ok. 0,4 ha) ustala się:

1. Przeznaczenie: tereny publicznych dróg klasy dojazdowej.
2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:
 - a) pieszo-jezdnia, przekrój poprzeczny jednoprzestrzenny bez wydzielenia jezdni i chodników,
 - b) realizacja dróg jako utwardzonych z dopuszczeniem poboczy nieutwardzonych,
 - c) szerokość zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) lokalizacja sieci infrastruktury technicznej podziemnej;
3. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy – ustala się stawkę 0%.

§6. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **3KDW, 7KDW** (ok. 0,6 ha) ustala się:

1. Przeznaczenie: tereny dróg wewnętrznych.
2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:
 - a) pieszo-jezdnia, przekrój poprzeczny jednoprzestrzenny bez wydzielenia jezdni i chodników,
 - b) realizacja dróg jako utwardzonych z dopuszczeniem poboczy nieutwardzonych,
 - c) szerokość zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) lokalizacja sieci infrastruktury technicznej podziemnej;
3. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy – ustala się stawkę 0%.

§7. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5R** (ok. 2,7 ha) ustala się:

1. Przeznaczenie: teren rolny.
2. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: ustala się zakaz zabudowy.
3. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy – ustala się stawkę 0%.

§8. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Koczała.

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

Załącznik nr 2
DO UCHWAŁY NR
RADY GMINY KOCZAŁA
z dnia r.

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO ZMIANY
PLANU**

W czasie wyłożenia projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
OKOLICE DYMNA dla terenów położonych na południowy zachód od jeziora Dymno, w
wyznaczonym terminie wpłynęły/nie wpłynęły.....

Załącznik nr 3
DO UCHWAŁY NR
RADY GMINY KOCZAŁA
z dnia r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W ZMIANIE PLANU
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 (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) 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:
 - 1) infrastruktura wodociągowa, kanalizacyjna nie związana 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 przy wykorzystaniu środków pozyskanych ze źródeł zewnętrznych.

Załącznik nr 4
DO UCHWAŁY NR
RADY GMINY KOCZAŁA
z dnia r.

**DANE PRZESTRZENNE, O KTÓRYCH MOWA W ART. 67A UST. 3 USTAWY
Z DNIA 27 MARCA 2003 R. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU
PRZESTRZENNYM (T.J. DZ. U. Z 2021 R. POZ. 741 Z PÓŹN. ZM.)**

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego OKOLICE DYMNA dla terenów położonych na południowy zachód od jeziora Dymno – plik w formacie GML.