Uchwała Nr XIII/90/07
RADY GMINY KOCZAŁA
z dnia 28 grudnia 2007r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów po byłym lotnisku wojskowym położonych w obrębie Łękinia, gm. Koczała.

Na podstawie:

1) art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz. 717; zm.: Dz. U. z 2004r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492; Dz. U. z 2005r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087; Dz. U. z 2006r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635; Dz. U. z 2007r. Nr 127, poz. 880);
2) art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (T.j.: Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, zm.: Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337; z 2007. Nr , 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218),

Rada Gminy Koczała uchwala:

ROZDZIAŁ I
Przepisy ogólne

§ 1.

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmuje obszar wyznaczony rysunkiem planu, stanowiącym jego integralną część oznaczoną jako załącznik nr 1.
2. Rysunek planu obowiązuje zgodnie z umieszczonymi na nim objaśnieniami określającymi treść zastosowanych symboli i oznaczeń.
3. Rysunek planu wykonany jest na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:2000.

§ 2.

Poza rysunkiem planu integralnymi, niepublikowanymi załącznikami do uchwały są następujące dokumenty:

1) załącznik nr 2 - stwierdzenie zgodności projektu planu z ustaleniami studium;
2) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
3) załącznik nr 4 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu komunikacji, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 3.

Ustalenia planu określają:

1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
2) zasady kształtowania i ochrony ładu przestrzennego;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;

8) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
10) sposób zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

§ 4.

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) *ustawie* - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz.717, ze zm.);
2) *planie* - należy przez to rozumieć ustalenia tekstowe i graficzne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zawarte w niniejszej uchwale;
3) *rysunku planu* – należy przez to rozumieć rysunek planu, przedstawiający ustalenia planu w formie graficznej, wykonany na mapie w odpowiedniej skali, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
4) *obszarze planu* – należy przez to rozumieć obszar, będący przedmiotem ustaleń niniejszej uchwały;
5) *terenie* - należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, który został wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, posiada oznaczenie - symbol literowy i numer porządkowy oraz przypisane ustalenia zawarte w niniejszej uchwale;
6) *przepisach odrębnych* - należy przez to rozumieć inne przepisy prawa, a w szczególności: „Ustawa Prawo budowlane", „Ustawa Prawo ochrony środowiska", „Prawo Wodne", „Ustawa o drogach publicznych", „Ustawa o gospodarce nieruchomościami", „Ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych" i inne regulujące zasady działań inwestycyjnych na danym terenie;
7) *dostępności do drogi publicznej* – należy przez to rozumieć dostępność zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami, a także dostępność przez układ dróg wewnętrznych posiadających zjazdy do dróg publicznych;
8) *zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej* – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny zawierający więcej niż 1 mieszkanie lub zespół takich budynków wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z ich obsługą oraz zielenią i rekreacją przydomową;
9) *zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej* - należy przez to rozumieć budynek wolnostojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku;
10) *dostępności do drogi publicznej* – należy przez to rozumieć dostępność zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami, a także dostępność przez układ dróg wewnętrznych posiadających zjazdy do dróg publicznych;
11) *miejscach postojowych* – należy przez to rozumieć miejsce o wymiarach zapewniających parkowanie pojazdów;
12) *zieleni niskiej* - należy przez to rozumieć trawy oraz krzewy o płytko zalegającym systemie korzeniowym;
13) *zieleni wysokiej* – należy przez to rozumieć wszelkiego rodzaju wysokie krzewy, drzewka ozdobne oraz drzewa;
14) *nieprzekraczalnej linii zabudowy* – należy przez to rozumieć linię wzdłuż terenów komunikacji, poza którą nie może być wysunięte podstawowe lico budynku; linia ta dotyczy wyłącznie budynków, nie odnosi się do powierzchni zjazdów, placów, pochylni, itp. oraz ogrodzeń, małej architektury, urządzeń infrastruktury technicznej, itp;
15) *powierzchni zabudowy* – należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich obiektów kubaturowych mierzoną po zewnętrznym obrysie murów w poziomie parteru,
16) *kondygnacji* – należy przez to rozumieć kondygnację nadziemną budynku według Rozp. Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
17) *powierzchni biologicznie czynnej* – należy przez to rozumieć grunt rodzimy oraz wodę powierzchniową na terenie działki budowlanej;

18) *reklamie* - należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej umieszczony w polu widzenia użytkowników drogi (na budynku, ogrodzeniu lub wolnostojący), nie będący znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach lub znakiem informującym o obiektach użyteczności publicznej;
19) *drodze lokalnej* – należy przez to rozumieć drogę publiczną o parametrach zgodnych z Rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. (Dz.U. Nr 43 poz.430);
20) *drodze dojazdowej* - należy przez to rozumieć drogę publiczną o parametrach zgodnych z Rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. (Dz.U. Nr 43 poz.430);
21) *drodze wewnętrznej* – należy przez to rozumieć drogę nie zaliczoną do żadnej kategorii dróg publicznych, która kończy się zjazdem do drogi publicznej lecz dla której nie obowiązują linie zabudowy;
22) *reklamie* - należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej umieszczony w polu widzenia użytkowników drogi (na budynku, ogrodzeniu lub wolnostojący), nie będący znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach lub znakiem informującym o obiektach użyteczności publicznej;
23) *odpadach komunalnych* - rozumie się przez to odpady powstające w gospodarstwach domowych, a także odpady, które ze względu na swój charakter lub skład są podobne do odpadów powstających w gospodarstwach domowych;
24) *WKZ* – należy przez to rozumieć wojewódzkiego konserwatora zabytków;
25) *obszarze przestrzeni publicznej* – należy przez to rozumieć obszar o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjający nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na jego położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne,
26) *usługi o małej rotacji klienta* – należy przez to rozumieć lokalizację obiektów lub pomieszczeń usługowo-handlowych o lokalnym zasięgu, nie wymagających dużych powierzchni dostawczych i parkingowo-manewrowych, a także mogących mieścić się w wyższych kondygnacjach budynków mieszkalnych;
27) *GPZ* - należy przez to rozumieć główny punkt zasilania energią elektryczną;
28) *podstawowym licu budynku* - należy przez to rozumieć zewnętrzną powierzchnię ściany lub muru;
29) *studium* - należy przez to rozumieć Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Koczała przejętego uchwałą Rady Gminy Koczała nr III/22/02 z dnia 30 grudnia 2002r.

ROZDZIAŁ II
Ustalenia ogólne

§ 5.

1. Plan obejmuje łącznie obszar o powierzchni ok. 74,62 ha.
2. Planem ustala się przeznaczenie terenów:
   1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
   2) **MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
   3) **U** – tereny usług różnych branż;
   4) **US** - tereny sportu i rekreacji;
   5) **RU** - tereny produkcji, przetwórstwa spożywczego i obsługi rolniczej;
   6) **P** – tereny produkcji, składów i magazynów;
   7) **ZL** – tereny lasów;
   8) **EE** - tereny stacji transformatorowych;
   9) **KDL** – tereny dróg lokalnych;
   10) **KDD** - tereny dróg dojazdowych
3. Przeznaczenie terenu określone symbolem literowym w § 5 nie oznacza zakazu realizacji urządzeń sieci infrastruktury technicznej oraz obiektów niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania istniejących i projektowanych sposobów zagospodarowania i obejmuje w szczególności:
   1) chodniki, ścieżki rowerowe i drogi dojazdowe wewnętrzne,
   2) obiekty i urządzenia związane z gospodarką odpadami,
   3) stacje trafo, kotłownie itp., z wykluczeniem ich lokalizacji w terenach leśnych,

4) parkingi (w tym garaże), z wykluczeniem ich lokalizacji w terenach leśnych, sieci rozdzielcze i przyłącza infrastruktury technicznej wraz z niezbędnymi obiektami, działające w systemach grupowych i indywidualnych.

§ 6.

Zakres obowiązywania oznaczeń na rysunku planu:

1. Skala projektu rysunku planu miejscowego określona w formie liczbowej i liniowej.
2. Granice obszaru objętego planem.
3. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:
   1) ściśle określone – poprowadzone dokładnie po śladzie granic geodezyjnych i oznaczone na rysunku planu linią ciągłą,
   2) orientacyjne – nie mające oparcia w granicach geodezyjnych i oznaczone na rysunku planu linią przerywaną, z tolerancją ich przesunięcia +/- 1,0m.
4. Oznaczenia terenów na rysunku planu składają się z liczb i liter, które określają:
   1) kolejny porządkowy numer terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi – oznaczenie cyfrowe,
   2) symbol przeznaczenia – oznaczenie literowe zgodnie z §5.2,
   3) jeżeli symbole oznaczające sposoby przeznaczenia występują po ukośniku „ / ” wówczas wymienione sposoby przeznaczenia w terenie brutto traktowane są równorzędnie i mogą występować zarówno samodzielnie jak i łącznie.
5. Nieprzekraczalne linie zabudowy, określające odległości od dróg publicznych.

§ 7.

1. Na obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze, narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz narażone na osuwanie się mas ziemnych.
2. Studium nie wyznacza obszarów przestrzeni publicznych dla terenu objętego planem. W obszarze objętym planem za przestrzeń publiczną uznaje się teren dróg publicznych.

§ 8.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania całego obszaru objętego planem:

1. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
   1) z uwagi na brak danych odnośnie możliwości występowania zasobów archeologicznych, przed przystąpieniem do ewentualnych podziałów terenów lub przed realizacją inwestycji, tj. przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę należy przeprowadzić powierzchniowe badania archeologiczne;
   2) w uzasadnionych przypadkach wskazujących na potencjalne występowanie zasobów archeologicznych należy przeprowadzić badania ratownicze lub interwencyjne, których zakres określi WKZ;
   3) przy braku przesłanek na ich występowanie (z uwagi na duże przekształcenia terenu w wyniku budowy lotniska na przełomie lat 50-tych i 60-tych), w przypadku odkrycia w trakcie realizacji inwestycji przedmiotu, który posiada cechy zabytku lub wykopaliska archeologicznego, osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne są zobowiązane zabezpieczyć znaleziska, wstrzymać wszelkie prace mogące je uszkodzić lub zniszczyć i niezwłocznie powiadomić WKZ;
2. Wymagania ochrony środowiska, w tym ochrony przyrody:
   1) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko w terenach oznaczonych symbolem 10P/U;
   2) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których może być wymagany obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko w terenach oznaczonych symbolem 7US/MN/MW;
   3) dopuszcza się możliwość utworzenia strefy przemysłowej w terenach oznaczonych symbolem 10P/U.
3. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
   1) dopuszcza się lokalizowanie reklam, tablic informacyjnych oraz obiektów małej architektury w terenach zieleni urządzonej towarzyszącej zabudowie usługowo-mieszkaniowej, tworzącej przestrzenie publiczne;
4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) podziały terenów według ustaleń szczegółowych;
2) wydzielenia na rzecz urządzeń technicznych i obiektów z nimi związanych, terenów komunikacji wewnętrznej oraz ewentualnych wydzielonych pasów infrastruktury technicznej, jak również dla masztów telefonii komórkowej, radiolinii itp. dokonywać można bez ograniczenia ich minimalnej powierzchni.

5. Wymagania ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także na potrzeby osób niepełnosprawnych:
   1) oświetlenie zewnętrzne i wewnętrzne należy projektować i wykonywać w sposób umożliwiający dostosowanie go do potrzeb obrony cywilnej.
6. Obsługa komunikacyjna:
   1) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem zapewnia system adaptowanych i projektowanych dróg zaszeregowanych do klasy KDL – lokalnej i KDD - dojazdowej;
   2) komunikację uzupełnia układ istniejących i projektowanych dróg wewnętrznych nie wykazanych na rysunku planu, z możliwością przekształcenia ich w drogi dojazdowe o charakterze publicznym;
   3) w pasach drogowych obowiązuje zakaz lokalizacji stałych obiektów budowlanych nie związanych bezpośrednio z gospodarką drogową lub potrzebami ruchu, z zastrz. ust. 7 pkt 8 lit. c;
   4) należy zapewnić obsługę parkingową dla pojazdów osobowych i dostawczych w ilości odpowiedniej do liczby zatrudnionych oraz charakteru prowadzonej działalności w granicach nieruchomości.
7. Zasady rozwiązań systemu infrastruktury:
   1) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej lub z własnych ujęć w granicach własnej działki budowlanej;
   2) dopuszcza się stosowanie szczelnych zbiorników wybieralnych lub przydomowych i przyzakładowych oczyszczalni ścieków, docelowo jednak należy wykonać kanalizację sanitarną z możliwością podłączenia się do pobliskich oczyszczalni ścieków;
   3) ścieki opadowe i roztopowe, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych o trwałej nawierzchni, ująć należy w systemy kanalizacji deszczowej wymagające uprzedniego oczyszczenia w stopniu przewidzianym w przepisach szczególnych, przy czym unieszkodliwianie tych ścieków powinno odbywać się na terenie, do którego inwestor ma tytuł prawny;
   4) dopuszcza się zastosowanie źródeł ciepła w zależności od technologii produkcji pod warunkiem spełnienia odpowiednich przepisów ochrony środowiska;
   5) dopuszcza się odprowadzenie ścieków technologicznych do gruntu, po uprzednim ich oczyszczeniu w indywidualnych zakładowych lub zbiorczych (grupowych) oczyszczalniach ścieków, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska w zakresie warunków jakie powinny spełniać ścieki odprowadzane do gruntu; w przypadku dużej ilości wód poprodukcyjnych po oczyszczeniu należy odprowadzić je systemem sieci podziemnej do najbliższych cieków lub rowów melioracyjnych na warunkach uzgodnionych z ich zarządzającym;
   6) odpady komunalne należy gromadzić w pojemnikach do gromadzenia odpadów komunalnych na terenie własnych działek i wywozić (poprzez firmy do tego uprawnione) na wysypisko śmieci w Kiełpinie lub w inne miejsce wskazane przez Wójta.
   7) pozostałe odpady unieszkodliwiać zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
   8) w przypadku realizacji nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej o charakterze transgranicznym (kolektorów przesyłowych i linii elektroenergetycznych średniego napięcia) należy je lokalizować:
      a) w pasach terenów przyległych do dróg publicznych,
      b) w pasach terenów przyległych do dróg wewnętrznych lub w tych drogach,
      c) w pasach drogowych (w przypadku sąsiedztwa terenów leśnych) dróg publicznych, na warunkach uzgodnionych z zarządzającym drogą.

   Przy podziałach i wykupach terenów przez pojedyncze podmioty gospodarcze lub przedsiębiorstwa należy dokonać wpisów w zawieranych aktach notarialnych o ustanowieniu służebności dojazdu i udostępnieniu terenu dla lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, przebudowy lub wymiany istniejącej, monitoringu i serwisie bieżącym.
8. Ustalenia szczegółowe dla terenów dotyczące wysokości, gabarytów i formy architektonicznej nie dotyczą obiektów infrastruktury technicznej.

9. Nie ustala się sposobów i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 9.

Ustala się następujące stawki procentowe, stanowiące podstawę do określania opłaty, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy:

funkcja terenu	stawka procentowa
ZL	20%
U/MN/MW	30%
US/MN/MW	30%
P/U	30%
RU/P	30%
EE	20%
KDL, KDD	20%

ROZDZIAŁ III
Ustalenia szczegółowe

§ 10.

Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem **1ZL, 3ZL, 5ZL, 6ZL, 8ZL, 11ZL, 13ZL**:

1. Tereny przeznacza się pod funkcję lasu.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dla funkcji lasu:
   1) zakaz lokalizowania obiektów kubaturowych, za wyjątkiem obiektów związanych z gospodarką leśną;
   2) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury;
   3) dopuszcza się realizację nieutwardzonych lub częściowo utwardzonych ciągów pieszych i rowerowych oraz ścieżek zdrowia;

§ 11.

Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem **2U/MN/MW, 4U/MN/MW**:

1. Tereny przeznacza się pod równorzędne funkcje:
   1) usług nieuciążliwych;
   2) mieszkaniową jednorodzinną;
   3) mieszkaniową wielorodzinną.
2. Wymienione w ust.1 funkcje mogą występować samodzielnie lub łącznie.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
   1) adaptacja istniejącej zabudowy z dopuszczeniem przekształceń, rozbudowy oraz wymiany w granicach wyznaczonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy przedstawionymi na rysunku planu;
   2) możliwość lokalizacji nowej zabudowy w formie wolnostojącej, szeregowej lub atrialnej;
   3) dopuszcza się niezbędną wycinkę drzewostanu wg potrzeb projektowych budownictwa mieszkaniowego;
   4) maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 40%;
   5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki – 25%;
   6) ogranicza się wysokość zabudowy jednorodzinnej do maksimum dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasza użytkowego;
   7) ogranicza się wysokość zabudowy wielorodzinnej do maksimum czterech kondygnacji nadziemnych, w tym poddasza użytkowego;
   8) dla nowej zabudowy mieszkaniowej dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 30 do 45°;
   9) dopuszcza się wyróżniki architektoniczne w postaci pojedynczych elementów budowli o dachach stromych (o kącie do 60°), baszt, wieżyczek, szybów, pylonów, itp.;
   10) w przypadku przebudowy lub remontów kapitalnych istniejącej zabudowy należy zastosować dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia uzależnionym od kubatury budynku;

11) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 10,0m od linii rozgraniczającej drogi lokalnej;
12) w zabudowie mieszkaniowej dopuszcza się tworzenie usług podstawowych, przy czym w poziomie wyższych kondygnacji jedynie usług o tzw. małej rotacji klienta;
13) dopuszcza się budowę ogrodzeń o wysokości nie przekraczającej 1,5m;
14) w przypadku usług handlu ogranicza się powierzchnię sprzedaży do 1000 m^2.

4. Dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni nie mniejszej niż 800m^2 dla zabudowy jednorodzinnej oraz nie mniejszej niż 3000m^2 dla zabudowy wielorodzinnej, z zastrz. §8 ust.4 pkt.2.
5. Zasady rozwiązań w zakresie komunikacji i infrastruktury:
   1) dostępność komunikacyjna z drogi w terenie 01KDL poprzez układ dróg wewnętrznych;
   2) zasady rozwiązań w zakresie infrastruktury zgodnie z § 8 ust. 7.

§ 12.

Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem **7US/MN/MW**:

1. Teren przeznacza się pod równorzędne funkcje:
   1) usług sportu i rekreacji;
   2) mieszkaniową jednorodzinną;
   3) mieszkaniową wielorodzinną
   z zachowaniem najbardziej wartościowych fragmentów drzewostanu oraz możliwością urządzenia zieleni rekreacyjnej.
2. Wymienione w ust.1 funkcje mogą występować samodzielnie lub łącznie.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
   1) adaptacja istniejących obiektów z dopuszczeniem rozbudowy, wymiany oraz przekształceń w formy obiektów hotelowo-turystycznych;
   2) istnieje możliwość całkowitej likwidacji obiektów oraz utworzenie nowych, dostosowanych do obecnych standardów budowlanych, o charakterze hotelowym, restauracyjnym, handlowym i rekreacyjnym;
   3) dopuszcza się tworzenie zamkniętych pensjonatów oraz ośrodków wypoczynkowych, a także ośrodków szkoleniowo-naukowych;
   4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki – 40%;
   5) ogranicza się wysokość zabudowy wielorodzinnej i usługowej do maksimum czterech kondygnacji nadziemnych, w tym poddasza użytkowego;
   6) ogranicza się wysokość zabudowy jednorodzinnej do maksimum dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasza użytkowego;
   7) dach wielo- lub dwuspadowy;
   8) kąt nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°;
   9) dopuszcza się wyróżniki architektoniczne w postaci pojedynczych elementów budowli o dachach stromych (o kącie do 60°), baszt, wieżyczek, szybów, pylonów, itp.;
   10) dopuszcza się budowę ogrodzeń o wysokości nie przekraczającej 1,5m;
   11) możliwość lokalizacji nowej zabudowy w formie wolnostojącej, szeregowej lub atrialnej;
   12) dopuszcza się niezbędną wycinkę zieleni wysokiej;
4. Dopuszcza się wydzielenia terenów na działki o powierzchni minimum 1,0ha, z zastrz. §8 ust.4 pkt.2.
5. Zasady rozwiązań w zakresie komunikacji i infrastruktury:
   1) dostępność komunikacyjna z drogi w terenie 02KDD poprzez układ dróg wewnętrznych;
   2) adaptuje się układ dróg wewnętrznych z możliwością jego przekształcenia;
   3) zasady rozwiązań w zakresie infrastruktury zgodnie z § 8 ust. 7.

§ 13.

Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem **9RU/P**:

1. Teren przeznacza się pod równorzędne funkcje:
   1) produkcji, przetwórstwa spożywczego i obsługi rolniczej, związanej z działem produkcji rolnej;
   2) produkcji, składów i magazynów o charakterze pozarolniczym.
2. Wymienione w ust.1 funkcje mogą występować samodzielnie lub łącznie.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
   1) adaptacja istniejących obiektów z dopuszczeniem przekształceń, rozbudowy oraz wymiany w granicach wyznaczonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy przedstawionymi na rysunku planu;
   2) maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 60 %,
   3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki – 10%;
   4) maksymalna wysokość budynków uzależniona od przewidzianej technologii produkcji oraz wymagań zależnych od funkcji obiektu;
   5) dach płaski, dwu- lub wielospadowy;
   6) kąt nachylenia połaci dachowych do 20°;
   7) dopuszcza się budowę ogrodzeń o wysokości nie przekraczającej 2,5m,
   8) zakaz dalszych podziałów terenu.
4. Zasady rozwiązań w zakresie komunikacji i infrastruktury:
   1) dostępność komunikacyjna z drogi w terenie 03KDL poprzez układ dróg wewnętrznych;
   2) zasady rozwiązań w zakresie infrastruktury zgodnie z § 8 ust. 7.

§ 14.

Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem **10P/U**:

1. Teren przeznacza się pod funkcję:
   1) produkcji, składów i magazynów,
   2) usług różnych branż.
2. Wymienione w ust.1 funkcje mogą występować samodzielnie lub łącznie.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 50%;
2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki – 10%;
3) maksymalna wysokość budynków uzależniona od przewidzianej technologii produkcji oraz wymagań zależnych od funkcji obiektu;
4) dach płaski, dwu- lub wielospadowy;
5) kąt nachylenia połaci dachowych do 20°;
6) dopuszcza się wyróżniki architektoniczne w postaci pojedynczych elementów budowli o dachach stromych (o kącie do 60°), baszt, wieżyczek, szybów, pylonów itp.;
7) dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400m^2;
8) dopuszcza się budowę ogrodzeń o wysokości nie przekraczającej 2,5m;
9) dopuszcza się lokalizację obiektów przy granicy gminy, a nawet obiektów powiązanych technologicznie i architektonicznie z obiektami w gminie sąsiedniej w terenie 4P/U;
10) dopuszcza się wydobywanie kopalin pospolitych ze złóż po ich rozpoznaniu i udokumentowaniu, a po zakończeniu eksploatacji, wyrobisko zrekultywować i zagospodarować w sposób zgodny z ustaleniami ust. 1;

4. Dopuszcza się podział terenu na działki o powierzchni nie mniejszej niż 3,0ha, z zastrz. §8 ust.4 pkt.2.
5. Zasady rozwiązań w zakresie komunikacji i infrastruktury:
   1) dostępność komunikacyjna z drogi w terenie 03KDL poprzez układ dróg wewnętrznych;
   2) zasady rozwiązań w zakresie infrastruktury zgodnie z § 8 ust. 7.

§ 15

Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem **12EE**.

1. Teren przeznacza się pod funkcję urządzeń elektroenergetycznych – stacja transformatorowa.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
   1) adaptuje się istniejącą stację transformatorową;
   2) dopuszcza się możliwość jej rozbudowy i wymiany na nowe urządzenia;
   3) dach płaski;
   4) teren nie przeznaczony pod zabudowę należy zagospodarować zielenią.

3. Zasady rozwiązań w zakresie komunikacji i infrastruktury:
   1) dostępność komunikacyjna z dróg w terenach 03KDL i 02KDD;
   2) zasady rozwiązań w zakresie infrastruktury zgodnie z § 8 ust. 7.

§ 16.

Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem **01KDL**:
1. Teren przeznacza się pod funkcję komunikacyjną - publiczną drogę lokalną.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
   1) adaptuje się istniejącą drogę wewnętrzną do byłego lotniska nadając jej klasę drogi lokalnej (KDL);
   2) z uwagi na projektowane pasy wyłączeń do dróg wewnętrznych nie wykazanych na rysunku planu minimalna szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających - odpowiednio 12,0 do 15,0m;
   3) tereny nieutwardzone należy zagospodarować zielenią niską, zachowując w miarę możliwości istniejący drzewostan.

§ 17.

Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem **03KDL**:
1. Teren przeznacza się pod funkcję komunikacyjną – publiczną drogę lokalną.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
   1) adaptuje się istniejącą drogę wewnętrzną do byłego lotniska nadając jej klasę drogi lokalnej (KDL);
   2) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – odpowiednio 12,0 do 15,0m;
   3) szerokość jezdni po jej przebudowie minimum 7,0m;
   4) tereny nieutwardzone należy zagospodarować zielenią niską, zachowując w miarę możliwości istniejący drzewostan;
   5) dopuszcza się realizację minimum jednostronnego chodnika po wschodniej stronie obecnej jezdni w postaci płyt betonowych;
   6) do czasu przebudowy jezdni dopuszcza się tymczasową nawierzchnię z płyt betonowych.

§ 18.

Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem **02KDD**:
1. Teren przeznacza się pod funkcję komunikacyjną – publiczną drogę dojazdową.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
   1) w terenie adaptuje się istniejącą drogę wewnętrzną i przyjmuje szerokość w liniach rozgraniczających – 10,0m;
   2) tereny nieutwardzone należy zagospodarować zielenią niską, zachowując w miarę możliwości istniejący drzewostan.

ROZDZIAŁ IV
Przepisy przejściowe i końcowe

§ 19.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Koczała.

§ 20.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

PRZEWODNICZĄCY RADY
Mariusz Patejuk

Załącznik nr 2
do Uchwały Nr XIII/90/07
Rady Gminy Koczała
z dnia 28 grudnia 2007r.

STWIERDZENIE ZGODNOŚCI PROJEKTU PLANU Z USTALENIAMI STUDIUM

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) Rada Gminy Koczała stwierdza, co następuje:

Stwierdza zgodność projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów po byłym lotnisku wojskowym położonych w obrębie Łękinia, gm. Koczała z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Koczała, uchwalonego uchwałą nr III/22/02 Rady Gminy w Koczale z dnia 30 grudnia 2002r. oraz ze zmianami dokonanymi uchwałą nr XLIII/266/06 Rady Gminy Koczała z dnia 29 maja 2006r., uchwałą nr XLV/275/2006 Rady Gminy Koczała z dnia 10 sierpnia 2006r. i uchwałą nr XIII/89/07 Rady Gminy Koczała z dnia 28 grudnia 2007r.

PRZEWODNICZĄCY RADY
Mariusz Pałejuk

Załącznik nr 3
do Uchwały Nr XIII/90/07
Rady Gminy Koczała
z dnia 28 grudnia 2007r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) Rada Gminy Koczała rozstrzyga, co następuje:

W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu nie wpłynęły żadne uwagi, stąd nie zachodzi potrzeba wynikająca z art. 20 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

PRZEWODNICZĄCY RADY
Mariusz Patejuk

Załącznik nr 4
do Uchwały Nr XIII/90/07
Rady Gminy Koczała
z dnia 28 grudnia 2007r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI Z ZAKRESU KOMUNIKACJI, KTÓRE NALEŻĄ 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. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) Rada Gminy Koczała rozstrzyga, co następuje:

W granicach planu nie występują zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, o których mowa w art.20 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Nadziemna i podziemna infrastruktura techniczna potrzebna do zagospodarowania terenu zgodnie z planem, a przeznaczonego pod inwestycje produkcyjne, usługowe i mieszkaniowe nie należy do zadań własnych gminy.

PRZEWODNICZĄCY RADY
Mariusz Patejuk