UCHWAŁA NR XXV/153/2017
RADY GMINY KOCZAŁA

z dnia 25 maja 2017 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Koczała pn. OSIEDLE WRZOSOWE

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446, 1579 i 1948 oraz z 2017 r. poz. 730), art. 3 ust. 1, art. 5, art. 14 ust. 8, art. 16 ust. 1, art. 17-20, art. 27, art. 29 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, z późn. zm.[1)]) oraz na podstawie uchwały Rady Gminy Koczała z dnia 28 czerwca 2016 r. Nr XVII/110/2016 w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Koczała, Rada Gminy Koczała po stwierdzeniu, że nie następuje naruszenie ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Koczała przyjętego uchwałą Nr XXIV/139/12 Rady Gminy Koczała z dnia 28 grudnia 2012 r. uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Koczała, obejmującą obszar, którego granice oznaczone są na rysunku planu, zwaną dalej "planem".

2. Celem planu jest przeznaczenie części terenów na zabudowę mieszkaniową, w części uzupełnioną, zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, dopuszczeniem funkcji usługowej.

§ 2. Plan wyrażony jest w formie ustaleń stanowiących treść niniejszej uchwały oraz w formie ustaleń graficznych na rysunku planu pod nazwą: „OSIEDLE WRZOSOWE zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Koczała”, wykonanym na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000.

§ 3. Załącznikami do uchwały są:

1) rysunek planu – załącznik nr 1;

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

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

§ 4. 1. Obowiązującymi ustaleniami rysunku planu są:

1) granice obszaru;

2) linie rozgraniczające tereny;

3) przeznaczenia terenów określone symbolami, którym odpowiadają symbole ustaleń uchwały;

4) linie wewnętrznych podziałów terenów na działki budowlane;

5) ustalenia granic terenów z głównymi wjazdami na działki budowlane;

6) linie zabudowy nieprzekraczalne i ich odległości od linii rozgraniczających, podane w metrach.

2. Ustalenia graficzne rysunku planu obowiązują w dokładności możliwej do odczytania w skali rysunku, z uwzględnieniem dopuszczeń ustalanych dla poszczególnych terenów.

3. W uchwale używane są wyrażenia i nazwy stosowane w nazewnictwie zgodnym z przepisami prawa obowiązującego w chwili uchwalania planu, ponadto ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) „obszarze” – należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem, o którym mowa w § 1 ust. 1;

[1)] Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2016 r. poz. 904, 961, 1250 i 1579 oraz z 2017 r. poz. 730.

2) „terenie” - należy przez to rozumieć tereny o różnym przeznaczeniu i sposobie zagospodarowania, na rysunku planu rozgraniczone liniami o grubości 1,0 mm; wiążące jest położenie osi linii rozgraniczającej; w przypadku pokrywania się linii z granicą ewidencyjną nieruchomości, miarodajny jest odpowiedni odcinek tej granicy;

3) „działce budowlanej” - należy przez to rozumieć działkę powstałą z podziału wewnętrznego terenu, nieruchomość z utworzoną z kilku działek ewidencyjnych lub ich części, a także teren będący jedną działką.

Rozdział 2.
Ustalenia realizacyjne dla całego obszaru

§ 5. Zasady kształtowania ładu przestrzennego

1. Zabudowa poszczególnych terenów i działek budowlanych, powstałych z dokonanych podziałów wewnętrznych, zgodnie z rysunkiem planu, na podstawie odrębnych dla każdego terenu lub działki pozwoleń na budowę.

2. Ograniczenie różnorodności form zabudowy.

3. Dopuszczenie zabudowy terenów i poszczególnych działek wyłącznie po wybudowaniu obsługujących te tereny dróg wraz z wszystkimi sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej.

§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

1. Wyklucza się realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

2. Dopuszczalny poziom hałasu nie powinien przekraczać wartości ustalonych prawem dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach oznaczonych symbolem MN oraz wartości ustalonych prawem dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych na terenie oznaczonym symbolem ZP/ZI.

3. Pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi znajdujące się w zasięgu uciążliwości prowadzonej działalności usługowej na terenach oznaczonym symbolem MN/U powinny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed uciążliwościami.

4. Uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej nie może przekroczyć granic terenu, do którego właściciel posiada tytuł prawny; w szczególności działalność gospodarcza nie może powodować przekroczeń normatywnych wartości zanieczyszczeń powietrza oraz poziomu dźwięku w środowisku, mierzonych na granicy własności.

5. Z powstającymi odpadami należy postępować w sposób określony w aktualnych przepisach prawa miejscowego, jak regulamin utrzymania czystości i porządku.

6. Powierzchnie biologicznie czynne powinny być zagospodarowane zielenią.

7. Warstwa humusowa gleby zdejmowana przy pracach ziemnych powinna być wykorzystana w granicach terenu do rekultywacji lub urządzenia zieleni.

8. Przy realizacji planowanego zagospodarowania powinna być uwzględniana ochrona gatunkowa roślin, grzybów i zwierząt w zakresie wynikającym z obowiązujących przepisów.

9. Obszar nie jest objęty żadną z form prawnej ochrony krajobrazu, nie jest także objęty audytem krajobrazowym, ustala się jednak, jako istotne dla lokalnego krajobrazu, zachowanie istniejącego wartościowego zadrzewienia i krzewów, a także właściwe dla tego krajobrazu kształtowanie zabudowy.

§ 7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych i krajobrazu

1. Ustala się, że wszystkie elementy zagospodarowania, jak i każda zabudowa i jej części, także realizowane w obszarze, widoczne z miejsc dostępnych publicznie, mają znaczenie dla jakości przestrzeni publicznych.

2. Najważniejsze skutki dla jakości przestrzeni publicznych, wynikające z kształtowania zabudowy, zarówno formy budynków, jak i ich usytuowania, ustalanych w rozdziałach 2 i 3, uwzględnia się w ekspozycji do dróg w obszarze, jak i poza obszarem.

3. Realizacja planu kształtuje lokalny krajobraz przez:

1) rozwijanie zadrzewień w oparciu o zachowanie dominującego w tym krajobrazie istniejącego na terenie 11ZP/ZI wartościowego zadrzewienia,

2) optymalną dyscyplinę kształtowania zabudowy w zakresie jej usytuowania, wysokości, i mających największe skutki krajobrazowe, formy dachów, przy jednoczesnym dopuszczeniu do ograniczonej różnorodności form zabudowy.

§ 8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

1. Nie ogranicza się możliwości scalania nieruchomości.

2. Podziały terenów wyłącznie w sposób ustalony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i liniami wewnętrznych podziałów na działki budowlane, z uwzględnieniem wyjątku dotyczącego terenów urządzeń infrastruktury technicznej ustalanego w § 16 i 17.

§ 9. Zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) budynki wolnostojące, parterowe, z niskim parterem; poziom posadzki parteru nie powinien przekraczać 60 cm ponad poziomem terenu;

2) wysokość budynków mieszkalnych i usługowych do 9 m;

3) wysokość budynków garażowych i gospodarczych do 6 m;

4) dachy dwuspadowe, w tym wielopołaciowe na rozczłonkowanych rzutach, o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem 45^0 (+/-3^0) do poziomu; warunek ten nie dotyczy daszków nad gankami i na naświetlach poddasza;

5) nad częściami parterów nieprzekraczającymi 20% powierzchni zabudowy budynku dopuszcza się także dachy płaskie do wykorzystania jako tarasy, i dachy jednospadowe o mniejszym nachyleniu od nachylenia dachu głównego, spełniającego warunek ustalany w pkt 4;

6) pokrycie dachów dachówką ceramiczną w jednolitym kolorze ceglastym;

7) zakaz stosowania pokryć błyszczących;

8) budynki mogą posiadać poddasza użytkowe i piwnice;

9) linie zabudowy nie dotyczą oszklonych lub ażurowych ganków o głębokości 1,2 m i szerokości do 3,0 m oraz schodów zewnętrznych głównego wejścia do budynku;

10) przy granicy między dwiema działkami mogą być wybudowane tylko budynki garażowe, gospodarcze i garażowo-gospodarcze, jeśli zostanie spełniony warunek budowy po obu stronach granicy budynków o jednakowym przekroju poprzecznym i wysokości, o jednolitej formie architektonicznej, w szczególności z dachami tworzącymi wspólną (przedłużoną) kalenicę i połacie;

11) w granicach działki powinno być wyznaczone miejsce do czasowego gromadzenia odpadów;

12) ogrodzenia działek w granicach z drogami wyłącznie ażurowe o wysokości 1,5 m, o górnej krawędzi, poziomej, w linii prostej, z siatki stalowej na słupkach stalowych, albo sztachetowe i prętowe drewniane lub stalowe, z żywopłotem w granicach działki;

13) ogrodzenia między działkami, jak w pkt 12, ale dopuszcza się także ogrodzenia wyższe, do 2,0 m i pełne na odcinku granicy między działkami od linii zabudowy w głąb działki;

14) ogrodzenia na granicy działki usługowej z działką zabudowy mieszkaniowej powinny być pełne co najmniej na długości tej powierzchni działki usługowej, gdzie wykonuje się usługi na otwartej przestrzeni lub odbywa się ruch, postoje i składowanie związane z usługami; ogrodzenie to jest elementem zagospodarowania działki z usługami;

15) wyklucza się możliwość umieszczania na działce urządzeń zaopatrzenia w wodę i urządzeń kanalizacji sanitarnej, poza przyłączami do sieci zewnętrznych w przyległej drodze;

16) zakazuje się lokalizacji urządzeń wykorzystujących do produkcji energii energię wiatru, w tym o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 10. Zasady rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. Dla systemu zaopatrzenia w wodę ustala się:

1) utrzymanie dotychczasowego systemu zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągu komunalnego wsi Koczała;

2) rozbudowę sieci wodociągowej rozdzielczej w pasach drogowych planowanych dróg.

2. Dla systemów kanalizacyjnych ustala się:

1) odprowadzenie ścieków bytowych do zbiorowego systemu kanalizacji sanitarnej wsi Koczała zakończonego oczyszczalnią ścieków w Koczale;

2) rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej w pasach drogowych planowanych dróg;

3) budowę przepompowni ścieków;

4) zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków i zbiorników bezodpływowych;

5) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych indywidualnymi systemami w granicach nieruchomości przy wykorzystaniu urządzeń do wsiąkania, retencjonowania i/lub gromadzenia;

6) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z dróg do ziemi poprzez lokalne urządzenia do wsiąkania lub wód powierzchniowych (rzeki Rudej) lokalnym systemem kanalizacji opadowej.

3. Zaopatrzenie w gaz z butli lub zbiorników stałych gazu płynnego.

4. Zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych niskoemisyjnych i nieemisyjnych urządzeń grzewczych.

5. Dla systemu zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

1) budowę linii kablowych zasilania odbiorów na działkach budowlanych i przepompowni ścieków oraz oświetlenia ulicznego;

2) budowę, według potrzeb, stacji transformatorowych, wnętrzowych.

6. Dla wszystkich sieci i urządzeń infrastruktury technicznej położonych poza liniami rozgraniczającymi dróg publicznych ustala się zasadę dostępu w ramach służebności na przyległych terenach.

7. Nie ustala się ograniczeń dla rozwiązań systemów, sieci i urządzeń telekomunikacyjnych, w tym szerokopasmowych.

§ 11. Ustalenia w zakresie obronności i bezpieczeństwa

1. Dla zapewnienia zaopatrzenia ludności obszaru planu w nieskażone źródła wody pitnej w warunkach specjalnych (okresu ograniczonych dostaw) wskazuje się studnię znajdującą się poza obszarem planu, na terenie „Poldanor SA” przy ul. Polnej w Koczale (dz. nr 74/12).

2. Oświetlenie zewnętrzne i wewnętrzne obiektów projektować należy w sposób umożliwiający szybkie przystosowanie ich do potrzeb obrony cywilnej.

3. Obszar objęty jest zasięgiem słyszalności syreny alarmowej zainstalowanej w centrum miejscowości Koczała.

4. Obiekty o wysokości równej i większej od 50 m nad poziomem terenu podlegają, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, zgłoszeniu do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe dla terenów rozgraniczonych

§ 12. Ustalenia dla terenów 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN i 6MN

1. Przeznaczenie terenów: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: zgodnie z § 9 i ponadto:

1) usytuowanie budynków mieszkalnych przy linii zabudowy wzdłuż granicy działki z wjazdem głównym, oznaczonej na rysunku planu lub w odległości do 3 m od tej linii;

2) ilość budynków na działce do dwóch: jeden mieszkalny o powierzchni zabudowy do 150 m^2 i jeden garażowy albo garażowo-gospodarczy, albo gospodarczy, o powierzchni zabudowy do 50 m^2;

3) oprócz zabudowy wymienionej w pkt 2 dopuszcza się altany o powierzchni zabudowy do 15 m^2 i wysokości do 4 m; nie ogranicza się formy dachu altany;

4) w granicach działki powinny znajdować się miejsca postojowe dla samochodów, wyłącznie osobowych, w ilości niezbędnej i wystarczającej dla użytkowników działki; miejscem postojowym jest także podjazd do garażu lub budynku gospodarczego;

5) powierzchnie biologicznie czynne powinny stanowić co najmniej 80% powierzchni działki;

6) wyklucza się możliwość postoju na działce samochodów ciężarowych i innych pojazdów mechanicznych oraz sprzętu i urządzeń niesłużących wyłącznie funkcji mieszkalnej na działce i rekreacji własnej mieszkańców i użytkowników.

§ 13. Ustalenia dla terenów 7MN/U, 9MN/U i 10MN/U

1. Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem funkcji usługowej; dopuszczalna zabudowa wyłącznie mieszkaniowa jednorodzinna; niedopuszczalna wyłącznie usługowa.

2. Zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: zgodnie z §9 i ponadto:

1) usytuowanie budynków z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy;

2) ilość budynków na działce do dwóch, w tym jeden mieszkalny lub mieszkalno-usługowy, o łącznej powierzchni zabudowy do 500 m^2;

3) oprócz zabudowy wymienionej w pkt 2 dopuszcza się altany o powierzchni zabudowy do 25 m^2 i wysokości do 5 m; nie ogranicza się formy dachu altany;

4) w granicach działki powinny znajdować się miejsca postojowe dla samochodów, w ilości niezbędnej i wystarczającej dla użytkowników działki, w tym klientów usług, także osób niepełnosprawnych;

5) powierzchnie biologicznie czynne powinny stanowić co najmniej 70% powierzchni działki;

6) wyklucza się możliwość postoju na działce samochodów ciężarowych i innych pojazdów mechanicznych oraz sprzętu i urządzeń niesłużących wyłącznie funkcji mieszkalnej i usługi wykonywanej na działce oraz rekreacji własnej mieszkańców i użytkowników.

§ 14. Ustalenia dla terenu 8MN/U

1. Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem funkcji usługowej; dopuszczalna zabudowa wyłącznie mieszkaniowa jednorodzinna; niedopuszczalna wyłącznie usługowa.

2. Zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: zgodnie z § 9; ponadto:

1) usytuowanie budynków z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy;

2) ilość budynków na działce do dwóch, w tym jeden mieszkalny lub mieszkalno-usługowy, o łącznej powierzchni zabudowy do 300 m^2;

3) oprócz zabudowy wymienionej w pkt 2 dopuszcza się altanę o powierzchni zabudowy do 15 m^2 i wysokości do 4 m; nie ogranicza się formy dachu altany;

4) w granicach działki powinny znajdować się miejsca postojowe dla samochodów, w ilości niezbędnej i wystarczającej dla użytkowników działki, w tym klientów usług, także osób niepełnosprawnych;

5) powierzchnie biologicznie czynne powinny stanowić co najmniej 70% powierzchni działki;

6) wyklucza się możliwość postoju na działce samochodów ciężarowych i innych pojazdów mechanicznych oraz sprzętu i urządzeń, niesłużących wyłącznie funkcji mieszkalnej i usługi wykonywanej na działce, oraz rekreacji własnej mieszkańców i użytkowników.

§ 15. Ustalenia dla terenu 11ZP/ZI

1. Przeznaczenie terenu: zieleń parkowa i izolacyjna; dopuszczalna lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) dopuszczalna zabudowa wyłącznie o charakterze parkowym, jak altany, w ilości do 3, o powierzchni zabudowy do 20 m^2 każda, ponadto urządzenia rekreacyjne i toalety przenośne;

2) obowiązuje zachowanie istniejących wartościowych zadrzewień i krzewów oraz nowe nasadzenia w szczególności zimozielone, o dużej gęstości, pełniące funkcję izolacji od oczyszczalni ścieków.

§ 16. Ustalenia dla terenu 12Ee

1. Przeznaczenie terenu: urządzenie infrastruktury technicznej, elektroenergetyczna stacja transformatorowa.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) stacja transformatorowa wnętrzowa;

2) niewykorzystana część terenu może być włączona do powierzchni terenu drogi (14DD).

§ 17. Ustalenia dla terenu 13Ee/Ks

1. Przeznaczenie terenu: urządzenie infrastruktury technicznej, elektroenergetyczna stacja transformatorowa i przepompownia ścieków.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) stacja transformatorowa wnętrzowa;

2) teren powinien być ogrodzony, a powierzchnie biologicznie czynne zagospodarowane zielenią niską;

3) z terenu mogą być wydzielone działki odrębne dla stacji transformatorowej i przepompowni ścieków;

4) niewykorzystana część terenu może być włączona do powierzchni terenu drogi (17DD).

§ 18. Ustalenia dla terenu 14DD

1. Przeznaczenie terenu: droga gminna, ulica dojazdowa.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

1) droga klasy D, o szerokości w liniach rozgraniczających 12 m, jednojezdniowa, z chodnikiem, z dopuszczeniem miejsc postojowych jednostronnie;

2) rezerwa terenowa na zejście piesze lub drogę rowerową na nieczynne torowisko (poza obszarem);

3) powierzchnie niewykorzystane na jezdnie i chodniki powinny być zagospodarowane zielenią.

§ 19. Ustalenia dla terenów 15DD i 16DD

1. Przeznaczenie terenu: drogi gminne, ulice dojazdowe.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

1) droga klasy D, o szerokości w liniach rozgraniczających 10 m, jednojezdniowa, pieszo-jezdna lub z chodnikiem jednostronnie, z dopuszczeniem miejsc postojowych jednostronnie;

2) kształt drogi (w tym brak nawrotu) zakłada kontynuację połączenia poza obszarem.

§ 20. Ustalenia dla terenu 17DD

1. Przeznaczenie terenu: droga gminna, ulica dojazdowa.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

1) droga klasy D, o szerokości w liniach rozgraniczających 10 m, z zatoką nawrotową, jednojezdniowa, z chodnikiem, z dopuszczeniem miejsc postojowych jednostronnie;

2) kształt i położenie drogi zakłada kontynuację połączenia z ewentualną drogą (przewidzianą w studium gminy na nieczynnym torowisku) poza obszarem.

Rozdział 4.
Postanowienia końcowe

§ 21. Na cele nierolnicze i nieleśne ustalane w planie przeznacza się grunty rolne wytworzone z gleb pochodzenia mineralnego, o łącznej powierzchni 8,69 ha, w tym grunty RV – 4,50 ha, ŁV – 0,22 ha, RVI – 1,46 ha i PsVI – 2,51 ha.

§ 22. Ustala się stawkę w wysokości 30% służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości objętych planem i utworzonych na podstawie planu.

§ 23. Z dniem wejścia w życie uchwały w granicach obszaru nią objętego traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Koczała (uchwała nr XLV/274/2006 Rady Gminy Koczała z dnia 10 sierpnia 2006 r., Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dnia 31 maja 2007 r. Nr 103, poz. 1652).

§ 24. Uchwała wchodzi w życie w 14 dni od daty opublikowania jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego; uchwała podlega także publikacji na stronie internetowej gminy.

§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Koczała.

Przewodniczący Rady

Marek Adam Bulczak

Wieś (obręb). Koczała

MAPA SYTUACYJNO - WYSOKOŚCIOWA

SKALA 1:1000

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr XXV/153/2017
Rady Gminy Koczała
z dnia 25 maja 2017 r.

OSIEDLE WRZOSOWE

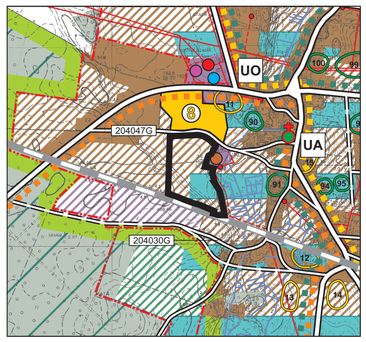
ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIEJSCOWOŚCI KOCZAŁA

1: 1000

0 — 50 — 100m

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR
RADY GMINY KOCZAŁA
Z DNIA

WYCINEK RYSUNKU STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KOCZAŁA
1: 20 000



OZNACZENIA RYSUNKU STUDIUM:

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ MPZP MIEJSCOWOŚCI KOCZAŁA
- GRANICE OBSZARÓW OBJĘTYCH MIEJSCOWYMI PLANAMI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- DROGI POWIATOWE
- DROGI GMINNE
- LINIA KOLEJOWA ZLIKWIDOWANA
- TRASA ROWEROWA MIĘDZYREGIONALNA NR 16 "NASZYJNIK PÓŁNOCY"
- TRASA ROWEROWA REGIONALNA NR 127
- TRASY ROWEROWE LOKALNE
- LASY
- GRUNTY ROLNE KLASY III i IV
- POZOSTAŁE GRUNTY ROLNE
- WODY OTWARTE
- OBSZARY LOKALNYCH KORYTARZY EKOLOGICZNYCH
- PŁAT EKOLOGICZNY LASÓW SZCZECINECKO-KOCZALSKICH
- STREFY PEŁNEJ OCHRONY ARCHEOLOGICZNO-KONSERWATORSKIEJ W.I
- STREFY CZĘŚCIOWEJ OCHRONY ARCHEOLOGICZNO-KONSERWATORSKIEJ W.II
- STREFY OGRANICZONEJ OCHRONY ARCHEOLOGICZNO-KONSERWATORSKIEJ W.III
- TERENY ZABYTKOWYCH ZAŁOŻEŃ ZIELONYCH: PARKÓW I CMENTARZY
- KOŚCIOŁY Z CMENTARZAMI WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
- TERENY ISTNIEJĄCEJ ORAZ PRZESĄDZONEJ ZABUDOWY W PRZEWADZE MIESZKANIOWEJ I USŁUGOWEJ (W TYM REKREACJI I INDYWIDUALNEJ) ORAZ USŁUG PUBLICZNYCH
- OBSZARY PRZEWIDYWANEGO ROZWOJU ZAGOSPODAROWANIA MIESZKANIOWEGO I USŁUGOWEGO, W TYM USŁUG PUBLICZNYCH I ZIELENI PUBLICZNEJ
- TERENY ISTNIEJĄCEJ ORAZ PRZESĄDZONEJ ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ, SKŁADOWEJ ORAZ TECHNICZNEJ
- OBSZARY PRZEWIDYWANEGO ROZWOJU ZAGOSPODAROWANIA PRODUKCYJNEGO, USŁUGOWEGO, SKŁADOWEGO I TECHNICZNEGO, W TYM DLA PRZEDSIĘWZIĘĆ ZALICZANYCH DO MOGĄCYCH ZNACZĄCO ODDZIAŁYWAĆ NA ŚRODOWISKO
- UA UO US — USŁUGI PUBLICZNE ISTNIEJĄCE ADMINISTRACJI, OŚWIATY I SPORTOWO-REKREACYJNE
- ② — TERENY WSKAZANYCH LOKALIZACJI CELÓW PUBLICZNYCH (WYSZCZEGÓLNIENIE W TEKŚCIE)
- GRANICE OBSZARÓW DOPUSZCZALNYCH ZALESIEŃ
- OCZYSZCZALNIE ŚCIEKÓW
- UJĘCIA WÓD GŁĘBINOWYCH
- CIEPŁOWNIA
- PUNKT ZASILANIA ENERGETYCZNEGO
- LINIE ELEKTROENERGETYCZNE SN NAPOWIETRZNE I KABLOWE ORAZ STACJE TRANSFORMATOROWE

OZNACZENIA RYSUNKU PLANU:

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ MPZP MIEJSCOWOŚCI KOCZAŁA
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I SPOSOBIE ZAGOSPODAROWANIA
- LINIE PODZIAŁÓW WEWNĘTRZNYCH NA DZIAŁKI BUDOWLANE
- LINIE ZABUDOWY NIEPRZEKRACZALNE Z ODLEGŁOŚCIAMI OD LINII ROZGRANICZAJĄCYCH
- GRANICA TERENU Z GŁÓWNYM WJAZDEM NA DZIAŁKĘ BUDOWLANĄ
- MN — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MN/U — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM FUNKCJI USŁUGOWEJ
- ZP/ZI — TERENY ZIELENI PARKOWEJ I IZOLACYJNEJ
- DD — TERENY DRÓG DOJAZDOWYCH
- EE, EE/Ks — TERENY URZĄDZEŃ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

ZESPÓŁ AUTORSKI PROJEKTU PLANU: MGR INŻ.ARCH. TADEUSZ CIEMKCZOŁOWSKI, CZŁONEK IZBY URBANISTÓW (G-030/2002), INŻ. GRAŻYNA KUBICZ, BARBARA MAZURKIEWICZ, SŁUPSK 2016

Wydano do celów opiniodawczych
Poświadcza się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego
STAROSTWO POWIATOWE W CZŁUCHOWIE
WYDZIAŁ GEODEZJI KARTOGRAFII I KATASTRU
POWIATOWY OŚRODEK DOKUMENTACJI GEODEZYJNEJ I KARTOGRAFICZNEJ
GK.K.6642.13.2016
Nazwa materiału
15. 06. 2016
data
mgr inż. Tadeusz Wołczak
Inspektor Wydziału Geodezji Kartografii i Katastru

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXV/153/2017

Rady Gminy Koczała

z dnia 25 maja 2017 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE
o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

W okresie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, tj. w dniach od 14 kwietnia 2017 r. do 5 maja 2017 r. i w trakcie dyskusji publicznej, która odbyła się w dniu 28 kwietnia 2017 r. oraz w wyznaczonym terminie po wyłożeniu, tj. do dnia 19 maja 2017 r., do projektu planu nie zostały wniesione uwagi, wymagające uwzględnienia w planie.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXV/153/2017

Rady Gminy Koczała

z dnia 25 maja 2017 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE
o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania

Realizacja ustaleń dokonywanych w planie wymaga dokonywania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, która należy do zadań własnych gminy.

Obejmują one budowę w obszarze objętym planem:

- sieci wodociągowej o długości do 300 m,
- sieci kanalizacji sanitarnej długości ok 300 m,
- budowę przepompowni ścieków,
- dróg dojazdowych o długości ok. 700 m wraz z oświetleniem ulicznym,

a także przebudowę drogi gminnej położonej poza obszarem planu.

Inwestycje te finansowane będą z budżetu gminy.

UZASADNIENIE

zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Koczała pn. OSIEDLE WRZOSOWE, zwanej dalej „planem”

(uzasadnienie opracowane z uwzględnieniem art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)

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

1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

Problematyka wynika z tworzenia nowej jednostki urbanistycznej, małego osiedla na obrzeżu miejscowości, z przewidywaniem dalszego rozwoju zagospodarowania mieszkalno-usługowego w strefie wielofunkcyjnego rozwoju miejscowości, zgodnie ze studium gminy. Plan ustala czytelną kompozycję przestrzenną w układzie dróg i podziale na działki budowlane oraz w usytuowaniu zabudowy.

2. Walory architektoniczne i krajobrazowe.

Plan ustala zabudowę i zagospodarowanie o właściwej dla miejscowości skali i formach architektonicznych, nieagresywnych dla lokalnego krajobrazu.

3. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

W obszarze nie występują grunty i obiekty objęte prawną ochroną przyrody i środowiska. Planowane zagospodarowanie nie powoduje naruszenia stosunków wodnych w obszarze. Zmianą przeznaczenia objęte są grunty rolne najniższych klas, o małej przydatności rolniczej. Znacznie zwiększa się powierzchnie zadrzewień.

4. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Obszar nie jest objęty żadną z form ochrony dziedzictwa kulturowego, w tym ochroną archeologiczną oraz dóbr kultury współczesnej.

5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

W obszarze nie występują zagrożenia powodzią i osuwaniem się mas ziemnych. Położenie w sąsiedztwie oczyszczalni ścieków jest uwzględniane przez ustalenie zwiększenia izolacyjności terenu zieleni parkowo-izolacyjnej.

Poza terenem zieleni parkowej i drogami dojazdowymi brak w obszarze zagospodarowania o charakterze publicznym; wszystkie potrzeby w tym zakresie rozwiązywane będą w granicach nieruchomości w stopniu co najmniej wynikającym z obowiązujących przepisów.

6. Walory ekonomiczne przestrzeni.

Grunty o niskiej przydatności rolniczej i rolniczo niewykorzystywane przeznacza się na najpopularniejszą w miejscowości formę zabudowy mieszkaniowej. Wykorzystuje się istniejące uzbrojenie oraz istniejące powiązania drogowe i możliwość tworzenia nowych.

7. Prawo własności.

Obszar obejmuje wyłącznie grunty własności gminy. Planowane zagospodarowanie nie narusza praw osób trzecich, w tym właścicieli przyległych nieruchomości.

8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Plan zawiera ustalenia dotyczące sytuacji kryzysowych, a także na życzenie WSW wskazuje na wymóg zgłaszania obiektów wysokościowych.

9. Potrzeby interesu publicznego.

Plan zaspokaja część aktualnych zapotrzebowań na tereny zabudowy mieszkaniowej gminy.

10. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.

Wykorzystywane są istniejące i rozbudowywane sieci elektroenergetyczna, wodociągowa i kanalizacji sanitarnej. Nie ogranicza się możliwości budowy sieci szerokopasmowych.

Plan wzbogaca sieć drogową z uwzględnieniem możliwości docelowego wykorzystania terenu torowiska zlikwidowanej linii kolejowej na obwodnicę Koczały. W planowanych drogach osiedla dopuszcza się wyznaczanie miejsc postojowych; nie zachodzi jednak potrzeba, ze względu na charakter planowanej zabudowy, ustalania ich minimalnej ilości, w tym dla posiadaczy kart parkingowych.

11.Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad planem, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

Ogłoszono w prasie, przez obwieszczenie i w sposób zwyczajowo przyjęty o przystąpieniu do zmiany planu, możliwości składania wniosków, wyłożeniu projektu planu do wglądu publicznego, dyskusji publicznej i możliwości składania uwag, informując także o możliwości użycia środków komunikacji elektronicznej.

12.Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Poza wymienionymi w pkt 11 ogłoszeniami wójt gminy oraz osoby upoważnione udzielają wyczerpujących informacji, bez ograniczeń czasowych i ilościowych, o trybie sporządzania i możliwościach wpływania na rozwiązania planu.

13.Potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Zaopatrzenie w wodę zostało zapewnione przez wybudowanie odpowiedniego wodociągu obsługującego obszar planu; ponadto plan wskazuje źródło zaopatrzenia w wodę w sytuacjach kryzysowych.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy opizp

Ważenie interesów publicznego i prywatnego

Po ogłoszeniu przystąpienia do zmiany planu wpłynęły wnioski właściwych organów administracji publicznej, natomiast nie wpłynęły wnioski osób prywatnych. Wynika to z monotematyczności opracowania i wiedzy zainteresowanych o bezkolizyjności jego przedmiotu, z uwarunkowaniami terenowo-prawnymi w szczególności. Wyrazem tego był także nikły udział lokalnej społeczności w dyskusji publicznej, a także brak uwag do projektu wyłożonego do publicznego wglądu.

Rozwiązanie przestrzenne planu godzi potrzeby gminy w zakresie rozwoju społecznego i gospodarczego z prywatnymi potrzebami mieszkańców w zakresie inwestycji mieszkaniowych. Przewiduje także możliwość bezkolizyjnej kontynuacji podobnego zagospodarowania na sąsiednim obszarze na gruntach prywatnych, stosownie do zainteresowania.

Rozwiązania planu uwzględniają analizę ekonomiczną, której wyrazem jest między innymi prognoza skutków finansowych uchwalenia niniejszego planu. Aspekty środowiskowe i społeczne wynikają z kontynuacji postanowień aktualnego studium i uwzględnienia wniosków właściwych organów administracji publicznej.

Skutki realizacji planu dla środowiska przedstawia sporządzona zgodnie z prawem prognoza oddziaływania na środowisko. Z jej treści wynika, że przyjęte w projekcie planu rozwiązania w zakresie ochrony środowiska, ochrony dziedzictwa kulturowego, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej oraz kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, w stopniu zadowalającym chronią poszczególne elementy środowiska przed negatywnym oddziaływaniem planowanego zagospodarowania.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy opizp

Nowa struktura przestrzenna tworzona jest w powstającej już większej jednostce funkcjonalno-przestrzennej, w istniejącej jednostce osadniczej, lecz poza jej centrum, gdzie brak jest terenów rozwojowych. Nowe zagospodarowanie powstaje na gruntach o łatwej dostępności, z najlepszym wykorzystaniem istniejącego uzbrojenia, z najprostszym rozwiązaniem drogowym, skomunikowanym

z siecią istniejących i planowanych dróg z łatwym dostępem pieszym i rowerowym, a także z możliwością zastosowania transportu zbiorowego.

Spełnia to wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy opizp

Wójt Gminy Koczała nie dokonywał analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy w formie podlegającej odrębnemu przedstawieniu radzie gminy, jak stanowi art. 32 ustawy opizp. Analizy w wymaganym zakresie i problematyce były jednakże dokonane, jako istotna część prac przy zmianie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy przyjętej przez radę gminy uchwałą Nr XXIV/139/12 z dnia 28 grudnia 2012 r. Od chwili uchwalenia studium nie zaistniały żadne okoliczności mogące wpłynąć na aktualność analiz. Rozwiązania planu są zgodne ze studium, w tym z przeprowadzonymi w nim analizami.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Realizacja planu wymaga udziału finansów publicznych z budżetu gminy. Zostaną poniesione koszty rozbudowy uzbrojenia komunalnego i budowy dróg dojazdowych, a także koszty przygotowania działek do sprzedaży.

Sprzedaż działek, opłaty adiacenckie i podatki od nieruchomości będą stanowiły w budżecie gminy dochód.

Realizatorami planu będą także operatorzy sieci energetycznej i telekomunikacyjnej, którzy w swoim zakresie poniosą koszty i uzyskają dochody.

Projekt planu został wykonany zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także ustawy o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

W szczególności zachowano wszystkie wymagania proceduralne: wójt ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia planu, zawiadomił o przystąpieniu właściwe organy, rozpatrzył wnioski do planu, sporządził projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, sporządził prognozę skutków finansowych, uzyskał opinie o projekcie planu, uzgodnił projekt planu z właściwymi organami, wprowadził zmiany wynikające z uzyskanych opinii i uzgodnień, ogłosił o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu i wyłożył go wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz przeprowadził w trakcie wyłożenia dyskusję publiczną nad projektem planu.

W okresie wyłożenia oraz w wyznaczonym terminie po wyłożeniu do publicznego wglądu nie zostały wniesione uwagi do projektu planu, wymagające dokonania uzupełnień i zmian w projekcie planu.

Ze względu na spełnienie wszystkich warunków uchwały o przystąpieniu i procedury wymaganej przez ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w szczególności po zakończeniu okresu dyskusji nad planem i zgłaszania uwag, wójt gminy przedstawił Radzie Gminy Koczała plan do uchwalenia.