UCHWAŁA NR XVIII/131/2020
RADY GMINY KOCZAŁA

z dnia 17 lipca 2020 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Koczała w części dotyczącej działek nr 77/2, 77/4, 77/7 i 77/9 (po podziale 77/10 i 77/11)

Na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 i 1086) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713), realizując uchwałę Nr XXXI/196/2018 Rady Gminy Koczała z dnia 25 stycznia 2018 r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części dotyczącej działek nr 77/2, 77/4, 77/7 i 77/9, po stwierdzeniu, że projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Koczała, Rada Gminy Koczała uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Koczała w części dotyczącej działek nr 77/2, 77/4, 77/7 i 77/9 (po podziale 77/10 i 77/11).

2. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczy obszaru o powierzchni 0,49 ha.

3. Granice zmiany planu obejmują obszar, który został określony na rysunku w skali 1:500 stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Integralną częścią uchwały jest:

1) załącznik Nr 1 do uchwały - nazywany w treści uchwały rysunkiem zmiany planu: Koczała. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Koczała w części dotyczącej działek nr 77/2, 77/4, 77/7 i 77/9 (po podziale 77/10 i 77/11);

2) załącznik Nr 2 do uchwały – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Gminy o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu zmiany planu;

3) załącznik Nr 3 do uchwały – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Gminy o sposobie realizacji oraz sposobie finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.

§ 3. Na rysunku zmiany planu, o którym mowa w § 2 pkt 1, obowiązującymi ustaleniami są następujące oznaczenia graficzne:

1) granice zmiany planu;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) oznaczenia literowe terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi;

5) budynek w wojewódzkiej ewidencji zabytków.

§ 4. 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały, jak i ustaleniach rysunku zmiany planu, jest mowa o:

1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;

2) zmianie planu – należy przez to rozumieć zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o której mowa w § 1 ust. 1 niniejszej uchwały;

3) rysunku zmiany planu – należy przez to rozumieć graficzny zapis zmiany planu przedstawiony na mapie zasadniczej w skali 1:500, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały, o którym mowa w § 2 pkt 1 niniejszej uchwały;

4) obszarze – należy przez to rozumieć obszar objęty ustaleniami zmiany planu, w granicach przedstawionych na rysunku zmiany planu;

5) terenie – należy przez to rozumieć teren wydzielony liniami rozgraniczającymi zgodnie z rysunkiem zmiany planu, któremu przyporządkowany jest symbol literowy i do którego odnoszą się ustalenia niniejszej zmiany planu zawarte na rysunku zmiany planu oraz w części tekstowej (uchwale);

6) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię budynku lub sumę powierzchni budynków zlokalizowanych na terenie lub działce (liczoną po obrysie zewnętrznym);

7) wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć wielkość wyrażoną w procentach i przedstawiającą stosunek łącznej powierzchni zabudowy wszystkich budynków składających się na zabudowę działki lub terenu do powierzchni działki lub terenu;

8) wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć wielkość wyrażoną w procentach i przedstawiającą stosunek łącznej powierzchni terenów biologicznie czynnych składających się na zagospodarowanie działki lub terenu do powierzchni działki lub terenu;

9) intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć dopuszczony w planie stosunek łącznej powierzchni całkowitej wszystkich budynków składających się na zabudowę działki lub terenu do powierzchni działki lub terenu;

10) wysokości budynku - należy przez to rozumieć maksymalną wysokość budynku do głównej kalenicy dachu – liczoną od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku;

11) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację zewnętrznej ściany budynku (dotyczy również budowli, takich jak np. wiaty); linia ta nie dotyczy: balkonów i wykuszy oraz zadaszeń nad wejściami do budynków wystających do 1,5 m przed linię zabudowy, a także gzymsów, okapów, schodów terenowych, pochylni, elementów odwodnienia, zdobień elewacji i innych podobnych elementów;

12) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi, które nie stanowią przedsięwzięć wyszczególnionych w przepisach odrębnych jako mogące znacząco oddziaływać na środowisko (środowisko rozumiane również jako oddziaływanie na zdrowie ludzi), a jednocześnie nie powodują negatywnego oddziaływania na otoczenie wynikającego z przekroczenia dopuszczalnych standardów środowiska przewidzianych przepisami prawa;

13) usługach podstawowych – należy przez to rozumieć usługi związane z lokalną obsługą mieszkańców w tym m.in.: usługi handlu, usługi gastronomii (np.: bar, kawiarnia, restauracja), usługi drobnego rzemiosła (np.: usługi krawieckie, szewskie), drobne usługi naprawcze (konserwacja i naprawa artykułów użytku osobistego i domowego), usługi łączności (np. poczta), usługi oświatowo-wychowawcze (np. przedszkole), usługi kultury (np. klub osiedlowy), usługi zdrowia (np. apteka), usługi pielęgnacyjne (np.: gabinet kosmetyczny, fryzjerski);

14) przepisach odrębnych należy przez to rozumieć obowiązujące w dniu uchwalenia planu miejscowego przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy prawa lokalnego (np. uchwały sejmiku województwa, rozporządzenia wojewody).

2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach zmiany planu, a niezdefiniowane powyżej, należy rozumieć zgodnie z definicjami zawartymi we właściwych przepisach prawa.

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne i szczegółowe dla obszaru zmiany planu

§ 5. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów: **U** - teren zabudowy usługowej.

2. W granicach terenu U dopuszcza się:

1) obiekty służące działalności związanej z usługami nieuciążliwymi w zakresie usług podstawowych (w szczególności dopuszcza się realizację obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży do 400 m^2);

2) elementy infrastruktury komunikacyjnej: place parkingowe, drogi wewnętrzne, ciągi i place piesze;

3) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;

4) zieleń urządzoną;

5) obiekty małej architektury.

3. W granicach terenu U nie dopuszcza się:

1) zabudowy mieszkalnej (w tym także towarzyszącej funkcji podstawowej);

2) wolnostojących budynków garażowych, gospodarczych i magazynowych.

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Adaptuje się istniejącą zabudowę na terenie działki nr 77/4 (z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 8 ust. 1-2).

2. Określone w § 10 zasady kształtowania zabudowy dotyczą realizacji nowej zabudowy.

3. Ustala się zakaz realizacji zabudowy tymczasowej.

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

1. Wyklucza się możliwość lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

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

3. Z powstającymi odpadami komunalnymi postępować w sposób określony w przepisach prawa miejscowego (Regulamin utrzymania czystości i porządku); z pozostałymi grupami odpadów postępować w sposób określony w przepisach odrębnych.

4. Zaleca się stosowanie nawierzchni przepuszczalnych na ciągach komunikacji wewnętrznej.

5. Wzbogacenie istniejącej zieleni poprzez nasadzenia nowych grup drzew i krzewów gatunkami zgodnymi z miejscowymi warunkami siedliska.

6. Ewentualne usunięcie drzew lub krzewów wymaga uzyskania zezwolenia Wójta Gminy Koczała – zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Ziemię urodzajną i masy ziemne pochodzące z wykopów fundamentowych zagospodarować na terenie działki lub wywozić w miejsce wskazane przez Urząd Gminy.

8. Zagospodarowanie obszaru zmiany planu nie powinno zmieniać stosunków wodnych na terenach przyległych.

9. Zagospodarowanie zielenią powierzchni biologicznie czynnych.

10. Projekty budowlane poszczególnych obiektów kubaturowych i liniowych powinny być poprzedzone szczegółowym rozpoznaniem warunków geotechnicznych - w trybie obowiązujących przepisów odrębnych.

11. Przy realizacji ustaleń planu należy bezwzględnie zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk chronionych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej: dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną.

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

1. W wojewódzkiej ewidencji zabytków znajduje się młyn położony na działce nr 77/4; zgodnie z przepisami odrębnymi, zabytki podlegają ochronie.

2. Dla obiektu ujętego w ewidencji zabytków województwa pomorskiego:

1) ustala się obowiązek zachowania dotychczasowej bryły budynku (bez możliwości jego rozbudowy i nadbudowy) oraz charakterystycznych cech stylowych z zachowaniem detalu architektonicznego;

2) dopuszcza się rozbiórkę przybudówki zlokalizowanej od strony drogi publicznej powiatowej;

3) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania budynku dla potrzeb funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu tj. np. usługowej lub magazynowej (z dopuszczeniem niezbędnej przebudowy wewnątrz obiektu);

4) dopuszcza się remont budynku, a w szczególności elewacji zewnętrznej (materiały naturalne, kolory jasne i beżowe) oraz dachu (materiał pokrycia blacha „na rąbek”; kolor szary lub ceglastobrązowy);

5) dopuszcza się tynkowanie ścian wykonanych z białej cegły z zachowaniem bez tynkowania elementów dekoracji architektonicznej wykonanych z czerwonej cegły (takich jak m.in.: gzymsy, lizeny, fryzy);

6) należy zachować dotychczasowe otwory okienne i drzwiowe; ewentualne nowe otwory okienne i drzwiowe, w związku z nową funkcją obiektu, powinny nawiązywać do proporcji i wielkości otworów istniejących.

3. W obszarze zmiany planu nie występują zabytki archeologiczne.

4. W przypadku (w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych) odkrycia przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, należy:

1) wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot;

2) zabezpieczyć przy użyciu dostępnych środków ten przedmiot i miejsce jego odkrycia;

3) niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków.

§ 9. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

Nie określa się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – ze względu na brak takich przestrzeni określonych dla obszaru zmiany planu w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

§ 10. Zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

1. Linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy 10 m od granicy drogi publicznej powiatowej (działka nr 159/6, ul. Człuchowska), 10 m od granicy drogi stanowiącej własność Gminy Koczała (działka nr 510, ul. Przemysłowa) oraz 4 m od granicy działki nr 77/6.

2. Parametry zagospodarowania terenu:

1) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 22 %;

2) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 30 %;

3) intensywność zabudowy: minimalna – nie określa się; maksymalna - 0,5.

3. Wskaźniki kształtowania zabudowy:

1) maksymalna szerokość elewacji: nie określa się;

2) wysokość zabudowy: do 9,0 m;

3) geometria dachów:

a) dach symetryczny dwuspadowy, wielospadowy lub jednospadowy,

b) kąt nachylenia głównych połaci dachowych: $8\text{-}25^0$,

c) kierunek głównej kalenicy: nie określa się;

4) budynki mogą posiadać poddasza użytkowe i piwnice (poziom posadzki parteru nie powinien przekraczać 50 cm ponad poziomem terenu);

5) dopuszcza się doświetlenie poddasza (okna połaciowe, lukarny);

6) pokrycie dachów: dachówka ceramiczna lub blachodachówka (kolor ceglastobrązowy);

7) kolorystyka zabudowy i wykończenie elewacji budynków:

a) kolorystyka elewacji budynków: kolory jasne, beżowe,

b) zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych;

8) ogrodzenia:

a) zakaz stosowania ogrodzeń od strony dróg i innych terenów publicznie dostępnych,

b) nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych o maksymalnej wysokości do 2,0 m,

c) dopuszcza się ogrodzenia z siatki obsadzone żywopłotem,

d) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych z prefabrykatów betonowych i tzw. galanterii betonowej;

9) zasady lokalizacji reklam:

a) dopuszcza się lokalizację reklam wolnostojących i tablic informacyjnych o powierzchni do 4 m^2,

b) dopuszcza się umieszczenie reklam i tablic informacyjnych na budynku,

c) zakaz sytuowania reklam i szyldów na ogrodzeniach;

10) sytuowanie zabudowy w stosunku do granic sąsiednich działek budowlanych – zgodnie z przepisami odrębnymi;

11) wyklucza się możliwość postoju samochodów ciężarowych i innych pojazdów mechanicznych oraz sprzętu i urządzeń niesłużących wyłącznie funkcji podstawowej.

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

1. Nie określa się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, z uwagi na ich brak w obszarze zmiany planu.

2. Nie określa się granic obszarów krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, z uwagi na brak uchwalonego przez sejmik województwa audytu krajobrazowego.

§ 12. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

1. Nie ustala się granic terenów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i wtórnego podziału nieruchomości ze względu na brak takich obszarów.

2. Dopuszcza się podział nieruchomości na wniosek właścicieli lub użytkowników wieczystych pod warunkiem zapewnienia bezpośredniego dostępu poszczególnych działek do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej; ponadto ustala się:

1) minimalną powierzchnię działki budowlanej: 800 m^2;

2) minimalną szerokość frontu działki budowlanej: nie określa się;

3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego: nie określa się.

3. Dopuszcza się wydzielenie działek geodezyjnych pod niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 13. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

1. Wzdłuż elektroenergetycznych linii napowietrznych i kablowych należy zachować pasy ochronne, w których obowiązuje zakaz zabudowy, nasadzania zielenią wysoką oraz wykorzystania terenu na cele składowe; w szczególności wymagane szerokości pasów ochronnych wynoszą:

1) 15 m dla linii napowietrznych SN (po 7,5 m od osi w obu kierunkach, oś symetrii wyznaczają słupy);

2) 3 m dla linii kablowych SN (po 1,5 m od osi w obu kierunkach);

3) 3 m dla linii napowietrznych nN (po 1,5 m od osi w obu kierunkach, oś symetrii wyznaczają słupy);

4) 2 m dla linii kablowych nN (po 1 m od osi w obu kierunkach).

2. W przypadku realizacji obiektów o wysokości równej i wyższej od 50 m nad poziom terenu przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, ustala się obowiązek ich zgłaszania do odpowiednich służb ruchu lotniczego sił zbrojnych RP.

§ 14. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

1. Powiązanie komunikacyjne z układem zewnętrznym poprzez drogę stanowiącą własność Gminy Koczała (działka nr 510, ul. Przemysłowa); liczba zjazdów z drogi gminnej: nie ustala się.

2. Należy zabezpieczyć potrzeby w ilości niezbędnej i wystarczającej w zakresie parkowania (parkowanie wyłącznie w granicach terenu zmiany planu); liczba miejsc parkingowych co najmniej 3 miejsca postojowe na 100 m^2 powierzchni sprzedaży, 1 miejsce postojowe na 50 m^2 powierzchni użytkowej usług, 1 miejsce postojowe na 3 zatrudnionych.

3. Miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi jednak nie mniej niż 1 miejsce postojowe.

§ 15. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

1. Ustala się ogólne zasady uzbrojenia terenu:

1) sytuowanie liniowych elementów infrastruktury technicznej pod ziemią;

2) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci oraz urządzeń kolidujących z ustalonym zagospodarowaniem;

3) zapewnienie dostępu do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej ich zarządcom i właścicielom;

4) zatrzymywanie „czystych" wód opadowych w granicach nieruchomości.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) dostarczanie wody ze zbiorowego systemu wodociągowego wsi Koczała;

2) zapewnienie wody do celów przeciwpożarowych w wymaganej ilości z sieci wodociągowej.

3. W zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków bytowych:

1) odprowadzanie ścieków bytowych do systemu kanalizacji zbiorczej wsi Koczała.

4. W zakresie postępowania z wodami opadowymi i roztopowymi:

1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni uszczelnionych do sieci kanalizacji deszczowej znajdującej się w granicach terenu objętego planem lub do gruntu przy pomocy urządzeń do retencjonowania i rozsączania;

2) wody opadowe lub roztopowe pochodzące z zanieczyszczonych szczelnych powierzchni wymagają oczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zapewnienie odpływu wód opadowych i roztopowych w sposób chroniący tereny sąsiednie przed zalaniem.

5. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

1) wytwarzanie ciepła na cele grzewcze i ciepłej wody użytkowej w indywidualnym urządzeniu, wykorzystującym niskoemisyjne i nieemisyjne nośniki energii, w tym nośniki energii odnawialnej.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

1) dostarczanie gazu z butli lub zbiorników stałych gazu płynnego;

2) dopuszcza się budowę sieci gazowej, przyłączonej do krajowego systemu gazowego (gazociągu wysokiego ciśnienia położonego poza obszarem zmiany planu);

3) zachowanie wzdłuż gazociągów stref kontrolowanych, określonych w przepisach odrębnych; w strefie kontrolowanej zakazuje się podejmowania działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu, w tym: wznoszenia budynków, urządzania stałych składów i magazynów, sadzenia drzew.

7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia;

2) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych, o ile będzie to wynikało z potrzeb odbiorców energii elektrycznej;

3) zakaz realizacji linii elektroenergetycznych napowietrznych.

8. Dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 16. Ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Do czasu docelowego zagospodarowania dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu.

§ 17. Ustalenia dotyczące stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

Rozdział 3.
Przepisy końcowe

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Koczała.

§ 19. 1. W granicach terenu objętego niniejszą zmianą planu tracą moc ustalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Koczała" (uchwała Nr XLV/274/2006 Rady Gminy Koczała z dnia 10 sierpnia 2006 r.; Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 103 poz. 1652).

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

PRZEWODNICZĄCY RADY

Kamil Reszke

Obręb Koczała
Gmina Koczała
Województwo pomorskie
MAPA ZASADNICZA
SKALA 1 : 500

Załącznik Nr 1 do ~~uchwały~~ Nr XVIII/131/2020

Rady Gminy Koczała

z dnia 17 lipca 2020 r.

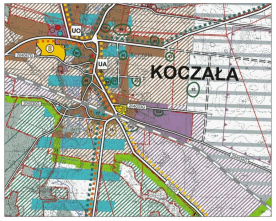
KOCZAŁA

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIEJSCOWOŚCI KOCZAŁA W CZĘŚCI DOTYCZĄCEJ DZIAŁEK NR 77/2, 77/4, 77/7 i 77/9 (po podziale nr 77/10 i 77/11)

1:500

0 5m 10m 25m 50m

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KOCZAŁA
skala 1:20 000



- GRANICE OBSZARÓW OBJĘTYCH MPZP
- DROGI GMINNE
- LINIA KOLEJOWA ZLIKWIDOWANA
- PLANOWANE DROGI PUBLICZNE GMINNE ORAZ DROGI LEŚNE PROPONOWANE DO UDOSTĘPNIENIA DLA RUCHU PUBLICZNEGO
- TRASA ROWEROWA MIĘDZYREGIONALNA NR 16 "NASZYJNIK PÓŁNOCY"
- TRASA ROWEROWA REGIONALNA NR 127
- TRASY ROWEROWE LOKALNE
- LASY
- POZOSTAŁE GRUNTY ROLNE
- WODY OTWARTE
- OBSZARY LOKALNYCH KORYTARZY EKOLOGICZNYCH
- PŁAT EKOLOGICZNY LASÓW SZCZECINECKO-KOCZALSKICH
- STREFY CZĘŚCIOWEJ OCHRONY ARCHEOLOGICZNO-KONSERWATORSKIEJ W.II
- STREFY CZĘŚCIOWEJ OCHRONY ARCHEOLOGICZNO-KONSERWATORSKIEJ W.III
- KOŚCIOŁY Z CMENTARZAMI WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
- TERENY ISTNIEJĄCEJ ORAZ PRZESĄDZONEJ ZABUDOWY W PRZEWADZE MIESZKANIOWEJ I USŁUGOWEJ I W TYM REWITALIZACJI 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
- USŁUGI PUBLICZNE ISTNIEJĄCE ADMINISTRACJI, OŚWIATY I SPORTOWO-REKREACYJNE
- TERENY WSKAZANYCH LOKALIZACJI CELÓW PUBLICZNYCH (WYSZCZEGÓLNIENIE W TEKŚCIE)
- OBSZARY Z DOPUSZCZENIEM LOKALIZACJI ELEKTROWNI WIATROWYCH ZE STREFAMI ODDZIAŁYWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE LOKALIZACJI (USYTUOWANIA) ELEKTROWNI WIATROWYCH
- GRANICE OBSZARÓW DOPUSZCZALNYCH ZALESIEŃ
- TERENY PREFEROWANYCH DOLESIEŃ
- OCZYSZCZALNIE ŚCIEKÓW
- UJĘCIA WÓD GŁĘBINOWYCH
- CIEPŁOWNIA
- PUNKT ZASILANIA ENERGETYCZNEGO
- LINIE ELEKTROENERGETYCZNE SN NAPOWIETRZNE I KABLOWE ORAZ STACJE TRANSFORMATOROWE
- GRANICA ZMIANY MPZP

- GRANICE ZMIANY PLANU
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- U TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- BUDYNEK W WOJEWÓDZKIEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW

ZESPÓŁ AUTORSKI	
mgr inż. arch. ALEKSANDER AZIUKIEWICZ (Uprawnienia budowlane - uprawnienia do projektowania nr 311/88)	
mgr KRZYSZTOF ZAWADZKI (Uprawnienia budowlane - uprawnienia do projektowania nr 1433/94)	
inż.GRAŻYNA KUBICZ	
DATA OPRACOWANIA	2019

76-200 SŁUPSK ul. Boya-Żeleńskiego 13, tel.(0-59) 84-54-204, tel.kom.603-38-85-96, zawadzki_k@tlen.pl

Załącznik nr 1 do uchwały Nr ... Rady Gminy Koczała z dnia ... 2020 r.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XVIII/131/2020

Rady Gminy Koczała

z dnia 17 lipca 2020 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

Rady Gminy Koczała o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Koczała gmina Koczała w części dotyczącej działek nr 77/2, 77/4, 77/7 i 77/9 (po podziale 77/10 i 77/11)

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 i 1086) w związku z opracowaniem w/w projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Rada Gminy Koczała rozstrzyga, co następuje:

1. Projekt w/w zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, został wyłożony do publicznego wglądu:

a) (ogłoszenie o wyłożeniu w „Dzienniku Człuchowskim" z 3 kwietnia 2020 r.) z planowanym terminem wyłożenia w dniach od 10 kwietnia 2020 r. do 17 kwietnia 2020 r.; w/w wyłożenie zostało zawieszone od dnia 31 marca 2020 r. na podstawie przepisów odrębnych w zakresie rozprzestrzeniania się wirusa SARS-COV-2;

b) (ogłoszenie w „Dzienniku Człuchowskim" z 5 czerwca 2020 r.) ze wznowieniem terminu wyłożenia od dnia 29 maja 2020 r. i jego wydłużeniu do dnia 22 czerwca 2020 r. w siedzibie Urzędu Gminy Koczała, dyskusja publiczna odbyła się w dniu 17 czerwca 2020 r.; termin składania wniosków wydłużono do dnia 6 lipca 2020 r.

2. W ustawowym okresie wyłożenia do publicznego wglądu zmiany projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie zostały wniesione uwagi do w/w opracowania, które wymagały rozstrzygnięcia.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XVIII/131/2020

Rady Gminy Koczała

z dnia 17 lipca 2020 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

Rady Gminy Koczała o sposobie realizacji oraz sposobie finansowania zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Koczała gmina Koczała w części dotyczącej działek nr 77/2, 77/4, 77/7 i 77/9 (po podziale 77/10 i 77/11) inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 i 1086) określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców gminy stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713), zadania własne gminy.

2. W granicach zmiany planu nie przewiduje się realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.

Uzasadnienie

1. Podstawę do rozpoczęcia prac projektowych stanowiła uchwała Nr XXXI/196/2018 Rady Gminy Koczała z dnia 25 stycznia 2018 r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części dotyczącej działek nr 77/2, 77/4, 77/7 i 77/9.

2. Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 i 1086), Wójt Gminy Koczała po podjęciu przez Radę Gminy Koczała uchwały o przystąpieniu do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kolejno:

1) ogłosił w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania zmiany planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu, nie krótszy niż 21 dni od dnia ogłoszenia;

2) zawiadomił na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania zmiany planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu;

3) rozpatrzył wnioski, o których mowa w pkt 1 art. 17 ustawy, w terminie nie dłuższym niż 21 dni od dnia upływu terminu ich składania;

4) sporządził projekt zmiany planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, uwzględniając ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;

5) sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia zmiany planu miejscowego, z uwzględnieniem art. 36 w/w ustawy;

6) uzyskał opinie o projekcie zmiany planu;

7) uzgodnił projekt zmiany planu;

8) wprowadził zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień;

9) ogłosił, w sposób określony w pkt 1 art. 17 ustawy, o wyłożeniu projektu zmiany planu do publicznego wglądu na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia i wyłożył ten projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu na okres co najmniej 21 dni oraz zorganizował w tym czasie dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie zmiany planu rozwiązaniami;

10) wyznaczył w ogłoszeniu, o którym mowa w pkt 9 art. 17 ustawy, termin, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu zmiany planu, nie krótszy niż 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia planu;

11) rozpatrzył uwagi, o których mowa w pkt 11 art. 17 ustawy, w terminie nie dłuższym niż 21 dni od dnia upływu terminu ich składania (brak zgłoszonych uwag);

12) wprowadził zmiany do projektu zmiany planu miejscowego wynikające z rozpatrzenia uwag, o których mowa w pkt 11 art. 17 ustawy (brak zgłoszonych uwag),

13) przedstawił radzie gminy projekt zmiany planu miejscowego wraz z listą nieuwzględnionych uwag, o których mowa w pkt 11 art. 17 ustawy.

3. W ramach przeprowadzonej procedury opiniowania i uzgadniania projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uzyskano niezbędne opinie i uzgodnienia (pisemne od wymaganych instytucji i organów bądź w trybie art. 25 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

4. Zgodnie z art. 46 ust. 14 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2020 r. poz. 283, 284 i 322), przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko. W szczególności zgodnie z art. 3 ust. 14 tej ustawy, przeprowadzono postępowanie w sprawie oceny oddziaływania na środowisko skutków realizacji zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujące:

1) uzgodnienie stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko,

2) sporządzenie prognozy oddziaływania na środowisko,

3) uzyskanie wymaganych ustawą opinii (w tym Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku

i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Człuchowie),

4) zapewnienie możliwości udziału społeczeństwa w postępowaniu.

5. W ramach obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy:

1) obszar objęty zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego położony jest w granicach wyznaczonej na rysunku studium strefy określonej jako „tereny istniejącej oraz przesądzonej zabudowy w przewadze mieszkaniowej i usługowej (w tym rekreacji indywidualnej) oraz usług publicznych",

2) zgodnie z pkt. 2.1 Zasady rozwoju przestrzennego miejscowości Koczała (str. 64 tekstu studium), w studium gminy dla ośrodka gminnego uwzględniono ustalenia dotyczące kierunków zmian funkcjonalnych w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów w tym m.in.:

a) „rozwój terenów mieszkaniowo-usługowych leżących wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych ulic Człuchowskiej, Południowej, Miasteckiej, gdzie zachowały się zręby historycznego układu urbanistycznego wsi. Zagospodarowanie na tych terenach dostosować do pojawiających się w czasie potrzeb i możliwości inwestycyjnych oraz do już wprowadzanych samorzutnie funkcji (drobny handel, usługi, mieszkalnictwo jednorodzinne)",

b) „rozwój usług podstawowych poprzez uzupełnienia i przystosowania do potrzeb sezonowego ruchu turystycznego";

3) zgodnie z pkt. 5.2 Kierunki rozwoju terenów produkcji i usług (str. 73 tekstu studium):

a) „dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m^2 w granicach obszarów oznaczonych na rysunku studium, jako tereny istniejącej zabudowy i tereny przewidywanego rozwoju wielofunkcyjnego oraz funkcji gospodarczych",

b) „rozwój usług niezwiązanych bezpośrednio z obsługą mieszkańców, ale nieuciążliwych dla nich, może odbywać się w strefach zabudowy istniejącej i na wskazanych terenach przewidywanego rozwoju zarówno wielofunkcyjnego, jak i funkcji gospodarczych. Dopuszcza się także lokalizację usług, szczególnie związanych z turystyką i wypoczynkiem na innych terenach, pod warunkiem braku kolizji z warunkami ochrony przyrody i innych kwalifikacji ustalanych w studium, w szczególności z zakazem zabudowy",

c) „rozwój zagospodarowania usługowego i produkcyjnego oraz składowego, uciążliwego dla strefy zamieszkania, zwłaszcza związanego z przedsięwzięciami zaliczanymi do mogących znacząco oddziaływać na środowisko, przewidziany jest na obszarach wyznaczonych na ten cel na rysunku studium";

4) zgodnie z pkt. 9 Zasady prowadzenia polityki przestrzennej (str. 82 tekstu studium):

„w przypadku wyznaczenia lokalizacji obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży ponad 400 m^2 miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu tej lokalizacji sporządza się obowiązkowo. W planie tego obiektu powinny być ustalone warunki architektoniczne dostosowujące go do uwarunkowań kulturowych i krajobrazowych lokalizacji".

5) powyższe uwarunkowania potwierdzają spójność planowanego zamierzenia inwestycyjnego z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Koczała.

6. W ramach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Koczała:

1) obszar objęty obecnie opracowaniem położony jest w ramach terenów RM/U oznaczonych jako „Tereny przekształceń",

2) w granicach terenów RM/U dopuszczono:

a) zabudowę mieszkaniową,

b) nieuciążliwą funkcję usługową w zakresie:

- usług drobnego handlu, gastronomii, rzemiosła i drobnej wytwórczości,

- obsługi ruchu turystycznego polegającym na wynajmie pokoi, domy letniskowe służące wyłącznie rekreacji indywidualnej, pensjonaty, obiekty turystyki kwalifikowanej takie jak hotele o pojemności do 10 pokoi hotelowych,

- kultury, oświaty, sportu i rekreacji,

- usług w zakresie ochrony zdrowia i opieki społecznej, z wyłączeniem szpitali,

- usług weterynaryjnych,

- usług administracji, łączności (z wyjątkiem masztów telekomunikacyjnych),

- usług obsługi komunikacji (parkingi do 5 stanowisk) z wyłączeniem stacji paliw i myjni,

- pozostałych usług nieuciążliwych.

c) produkcję rolną, z wyłączeniem gospodarki wielkotowarowej, w zakresie:

- sadownictwa, ogrodnictwa,

- przetwórstwa rolnego, rybnego i spożywczego,

- uprawy rolne.

3) w granicach terenów RM/U zakazano lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 300m^2,

4) powyższe uwarunkowania potwierdzają iż realizacja planowanego zamierzenia inwestycyjnego nie narusza ustalonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego struktury funkcjonalno-przestrzennej miejscowości Koczała natomiast wprowadzona korekta dotycząca zwiększenia maksymalnej powierzchni obiektu handlowego z 300m^2 do 400m^2 powierzchni sprzedaży jest spójna z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Koczała.

7. Informacja dot. sposobu realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1) zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wójt gminy sporządza projekt planu miejscowego wraz z uzasadnieniem zawierającym w szczególności informację o sposobie realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy,

2) w opracowanym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w/w wymagania zostały uwzględnione w sposób następujący:

Treść wymagania	Uwagi
wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury (art. 1 ust. 2 pkt 1 ustawy)	Wymaganie spełnione. Elementami kształtującymi ład przestrzenny na obszarze zmiany planu są: linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania; nieprzekraczalne linie zabudowy; ustalenia w zakresie struktury funkcjonalno-przestrzennej obszaru opracowania planu zawarte na rysunku planu (wydzielenie terenów liniami rozgraniczającymi); ustalenia w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów (w tym: linie zabudowy, wielkość powierzchni zabudowy, wysokość zabudowy, geometria dachów). W planie ustalono ogólne zasady kształtowania ładu przestrzennego (§ 6) oraz szczegółowe zasady kształtowania zabudowy (§ 10)
walory architektoniczne i krajobrazowe (art. 1 ust. 2 pkt 2 ustawy)	Wymaganie spełnione. W szczególności w planie ustalono zasady kształtowania zabudowy (w tym kolorystykę oraz gabaryty planowanych obiektów).
wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych (art. 1 ust. 2 pkt 3 ustawy)	Wymaganie spełnione. W szczególności ustalono zasady ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami (§ 7).
wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (art. 1 ust. 2 pkt 4 ustawy)	Wymaganie spełnione. W szczególności ustalono zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (§ 8).
wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych (art. 1 ust.	Wymaganie spełnione. W szczególności w § 7 ust. 1-2 ustalono wymagania dotyczące ograniczenia lub wyeliminowania ewentualnych uciążliwości.

2 pkt 5 ustawy)	
walory ekonomiczne przestrzeni (art. 1 ust. 2 pkt 6 ustawy)	Wymaganie spełnione. W szczególności przy ustaleniu przeznaczenia poszczególnych terenów uwzględniono zasadę racjonalnego wykorzystania przestrzeni (tj. zarówno w odniesieniu do cech i predyspozycji poszczególnych terenów, jak też w odniesieniu do maksymalnego wykorzystania przestrzeni). Ponadto uwzględniono ekonomiczne skutki podjętych w tym zakresie decyzji oraz koszty realizacji przedsięwzięcia.
prawo własności (art. 1 ust. 2 pkt 7 ustawy)	Wymaganie spełnione. W szczególności dla potrzeb planu dokonano analizy własności gruntów. Wyniki przeprowadzonej analizy przedstawiono m.in. w Prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.
potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt 8 ustawy)	Wymaganie spełnione. W szczególności uwzględniono potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (§ 13).
potrzeby interesu publicznego (art. 1 ust. 2 pkt 9 ustawy)	Wymaganie spełnione. Uwzględniono potrzeby interesu publicznego. W szczególności uszczegółowiono wymagania w zakresie ochrony zabytków.
potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych (art. 1 ust. 2 pkt 10 ustawy)	Wymaganie spełnione. W szczególności uwzględniono potrzeby zakresie rozwoju infrastruktury technicznej (§ 15).
zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej (art. 1 ust. 2 pkt 11 ustawy)	Wymaganie spełnione. W szczególności o podjęciu uchwały Rady Gminy w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (i prognozy oddziaływania na środowisko) dokonano wymaganych zawiadomień w prasie lokalnej, na tablicach ogłoszeń i w BIP.
zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych (art. 1 ust. 2 pkt. 12 ustawy)	Wymaganie spełnione. W szczególności o wyłożeniu projektu planu (i prognozy oddziaływania na środowisko) dokonano wymaganych zawiadomień w prasie lokalnej, na tablicach ogłoszeń i w BIP.
potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności (art. 1 ust. 2 pkt 13 ustawy)	Wymaganie spełnione. W szczególności uwzględniono potrzeby zakresie rozwoju infrastruktury technicznej (§ 15)
Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne (art. 1 ust. 3 ustawy).	Wymaganie spełnione. Uwzględniono zarówno potrzeby interesu publicznego, jak i potrzeby prywatnych właścicieli terenu.
kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego (art. 1 ust. 4 pkt 1 ustawy)	Wymaganie spełnione. W szczególności uwzględniono potrzeby w zakresie komunikacji w dostosowaniu do planowanego zagospodarowania poszczególnych terenów.
lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu (art. 1 ust. 4	Wymaganie spełnione. W szczególności zatrudnieni w granicach planu posiadać będą możliwość korzystania z publicznego transportu zbiorowego.

pkt 2 ustawy)	
zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów (art. 1 ust. 4 pkt 3 ustawy)	Wymaganie spełnione. W szczególności uwzględniono potrzeby w zakresie przemieszczania się pieszych i rowerzystów.
dążenie do racjonalnego planowania i lokalizowania nowej zabudowy (art. 1 ust. 4 pkt 4 ustawy)	Wymaganie spełnione. W szczególności wyznaczone w ramach planu tereny nowej zabudowy, stanowią kontynuację w tym zakresie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

8. Informacja dotycząca zgodności z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1) zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wójt gminy, sporządza projekt planu miejscowego wraz z uzasadnieniem zawierającym w szczególności informację o zgodności z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy,

2) zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt gminy co najmniej raz w czasie kadencji rady dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy i przekazuje radzie gminy wyniki analiz. Rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych, a w przypadku uznania ich za nieaktualne, w całości lub w części podejmuje działania, o których mowa w art. 27 ustawy. Przy podejmowaniu w/w uchwały, rada gminy bierze pod uwagę w szczególności zgodność studium albo planu miejscowego z wymogami wynikającymi z przepisów art. 10 ust. 1 i 2, art. 15 oraz art. 16 ust. 1.

3) Gmina Koczała nie dokonała wymaganej oceny aktualności studium gminy i planów miejscowych, co wynika m.in. z małego ruchu budowlanego na terenie gminy, a co z kolei nie powoduje presji zmiany obowiązujących obecnie na terenie gminy dokumentów planistycznych.

9. Informacja dotycząca wpływu na finanse publiczne, w tym budżet gminy (dotycząca dochodów gminy):

1) dochody własne na terenie gminy Koczała w zakresie podatków od nieruchomości w 2020 roku są kształtowane na podstawie uchwały Nr XI/72/2019 Rady Gminy Koczała z dnia 24 października 2019 r. w sprawie stawek podatku od nieruchomości na 2020 rok,

2) zestawienie dochodów gminy związanych z realizacją zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

Dochody gminy	Wyszczególnienie
1. Podatek od nieruchomości – od gruntów	1. Podatek od nieruchomości (od gruntów) naliczany będzie w zależności od planowanego przeznaczenia terenu tj. funkcji terenu określonej w ramach zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
	2. Na podstawie przeprowadzonej analizy ustalono, że podatek z tego tytułu (w wymiarze rocznym) dotyczyć będzie powierzchni terenu 0,49 ha (dla potrzeb prowadzenia działalności gospodarczej).
2. Podatek od nieruchomości – od budynków	1. Podatek od nieruchomości (od budynków) naliczany będzie w zależności od planowanej funkcji poszczególnych obiektów tj. dla budynków produkcyjnych, usługowych itp.
	2. Na podstawie przeprowadzonej analizy ustalono, że podatek z tego tytułu (w wymiarze rocznym) dotyczyć będzie obiektów o powierzchni do 0,1078 ha (dla potrzeb prowadzenia działalności gospodarczej).
3. Sprzedaż terenów budowlanych	W granicach opracowania zmiany planu Gmina Koczała nie dysponuje gruntami, które mogły być przeznaczone do sprzedaży.
4. Opłata planistyczna	1. W wyniku uchwalenia miejscowego planu nastąpi zmiana przeznaczenia gruntów o powierzchni 0,49 ha na cele budowlane, więc nastąpi wzrost wartości poszczególnych nieruchomości. Zgodnie z art. 36 ust. 4 w takiej sytuacji, jeżeli właściciel albo użytkownik wieczysty sprzedawać będzie tę nieruchomość, wójt pobiera jednorazową opłatę ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. Opłata

	ta jest dochodem własnym gminy. Wysokość opłaty nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości.
	Zgodnie z art. 37 ust. 4 (w nawiązaniu do art. 36 ust. 4) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jednorazowa opłata (ustalona w planie z tytułu wzrostu wartości nieruchomości), obowiązuje w terminie 5 lat od dnia, w którym plan miejscowy albo jego zmiana stały się obowiązujące.
5. Inne dochody	1. Następstwem uchwalenia zmiany planu miejscowego mogą być działania związane z podziałem nieruchomości, ewentualnie scalenie i podział, budowa infrastruktury technicznej. Działania te powodują wzrost wartości nieruchomości, z którego gmina może skorzystać poprzez pobranie opłat adiacenckich. Opłata adiacencka jest to opłata ustalona w związku ze wzrostem wartości nieruchomości spowodowanym budową urządzeń infrastruktury technicznej z udziałem środków Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego albo scaleniem i podziałem nieruchomości, a także podziałem nieruchomości. Opłata ta ma w części lub w całości pokryć koszty jakie ponosi gmina z związku z wykonywaniem i realizacją wyodrębnionych zadań własnych.
	2. Opłaty adiacenckie to opłaty o charakterze publiczno-prawnym uwarunkowane zaistnieniem określonych warunków, a mianowicie: - wykonaniem infrastruktury technicznej, - scaleniem i podziałem nieruchomości, - podziałem nieruchomości.
	3. Jeżeli w wyniku podziału nieruchomości dokonanego na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego wzrośnie jej wartość, wójt gminy może ustalić, w drodze decyzji, opłatę adiacencką z tego tytułu. Wysokość stawki procentowej opłaty adiacenckiej ustala rada gminy, w drodze uchwały. Ustalenie i wysokość opłaty adiacenckiej zależą od wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego budową urządzeń infrastruktury technicznej.
	4. Opłata adiacencka może być na wniosek właściciela nieruchomości rozłożona na raty roczne płatne w okresie do 10 lat. Warunki rozłożenia na raty określa się w decyzji o ustaleniu opłaty. Ustalenie wysokości opłaty adiacenckiej, jako świadczenia pieniężnego, następuje w drodze decyzji administracyjnej wydawanej w postępowaniu administracyjnym.

10. Informacja dotycząca wpływu na finanse publiczne, w tym budżet gminy (dotycząca wydatków gminy):

1) do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, finansowanych z udziałem środków z budżetu gminy należy budowa dróg gminnych wraz z ich oświetleniem, budowa sieci wodociągowej, sieci kanalizacji sanitarnej oraz sieci kanalizacji deszczowej. Pozostałe zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, określone w art. 7 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, jak: zaopatrzenie w energię elektryczną, zaopatrzenie w energię cieplną, zaopatrzenie w gaz podlegają dodatkowo przepisom ustawy prawo energetyczne. Zaopatrzenie w te media realizują przedsiębiorstwa energetyczne. Inwestycje z zakresu zaopatrzenia nie są finansowane z udziałem środków budżetu gminy. Wskazane w ustawie Prawo energetyczne zadania własne gminy, finansowane z jej budżetu, obejmują wykonanie oświetlenia dróg, których gmina jest zarządcą (tj. dróg gminnych);

2)zestawienie wydatków gminy związanych z realizacją miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

Wydatki gminy	Wyszczególnienie
1. Drogi	1. W granicach obszaru objętego planem nie przewiduje się realizacji przez gminę dróg gminnych.
	2. Budowa dróg wewnętrznych finansowana będzie ze środków własnych inwestora.

2. Sieć wodociągowa	1. W granicach obszaru objętego planem nie przewiduje się realizacji przez gminę sieci wodociągowych.
	2. Budowa sieci wodociągowej finansowana będzie ze środków własnych inwestora.
3. Kanalizacja sanitarna	1. W granicach obszaru objętego planem nie przewiduje się realizacji przez gminę sieci kanalizacji sanitarnej.
	2. Budowa sieci kanalizacji sanitarnej finansowana będzie ze środków własnych inwestora.
4. Kanalizacja deszczowa	W granicach obszaru objętego planem nie przewiduje się realizacji przez gminę sieci kanalizacji deszczowej.
	2. Budowa sieci kanalizacji deszczowej finansowana będzie ze środków własnych inwestora.
5. Wykupy i odszkodowania	Nie przewiduje się konieczności wykupu gruntów prywatnych ani wypłaty odszkodowań.
6. Inne wydatki	Nie przewiduje się innych wydatków, które miałyby być ponoszone przez gminę.