

PROJEKT ZINTEGROWANEGO PLANU INWESTYCYJNEGO

**Dla działki nr 602/8 i części działki nr 598, położonych w Obrębie Koczała, Gmina
Koczała**

ETAP: PRZEDŁOŻENIE PROJEKTU ZPI GMINIE

ZESPÓŁ AUTORSKI:

dr inż. arch. Wanda Łaguna – główny projektant

uprawnienia państwowe w zakresie planowania przestrzennego nr 1614

dr inż. arch. Wanda Łaguna, mgr Leonard Dettlaff – prognoza oddziaływania na środowisko

marzec 2026

**Rady Gminy Koczała
z dnia 2026 roku**

**w sprawie uchwalenia Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego dla działki nr 602/8
i części działki nr 598, położonych w Obrębie Koczała, Gmina Koczała.**

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 609; zm.: Dz. U. z 2024 r. poz. 721) i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), w związku z w związku z art. 37ea i 37ec i art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), Rada Gmina w Koczała uchwała, co następuje:

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§ 1.

1. Stwierdzono, że projekt Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Koczała”, uchwalonego Uchwałą Rady Miejskiej w Koczała z dnia 28.12.2012 r. nr XXIV/139/12, uchwała się Zintegrowany Plan Inwestycyjny dla działki nr 602/8 i części działki nr 598, położonych w Obrębie Koczała, Gmina Koczała.
2. Uchwała się Zintegrowany Plan Inwestycyjny, zwany dalej ZPI, obejmuje obszar o powierzchni około 42,220 ha, którego granice określono na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2.

Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) część graficzna w skali 1:1000, wraz z wrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, stanowiąca załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu ZPI miejscowego, stanowiące 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, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4.

§ 3.

W granicach obszaru objętego ZPI nie występują uwarunkowania wymagające ustaleń w zakresie:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego

województwa;

- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 5) obszaru, na którym znajdują się udokumentowane złoża kopaliny.

§ 4.

1. Plan zawiera dwustopniowy układ ustaleń:

- 1) ustalenia ogólne, obowiązujące na całym obszarze ZPI, zawarte w Rozdziałach 2 - 10;
 - 2) ustalenia szczegółowe, obowiązujące dla poszczególnych terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi w części graficznej ZPI, zawarte w Rozdziale 11.
2. Dla każdego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne i szczegółowe.

§ 5.

Ileć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **agroturystyce** – należy przez to rozumieć działalność turystyczną realizowaną w ramach prowadzonego gospodarstwa rolnego, polegającą na krótkoterminowym wynajmie miejsc noclegowych, sprzedaży posiłków oraz świadczeniu innych usług związanych z pobytem turystów, przy wykorzystaniu zasobów własnego gospodarstwa;
- 2) **budynki gospodarcze** – wszystkie rodzaje budynków służące do produkcji i przetwarzania, składowania i magazynowania produktów rolnych, garaże, budynki służące do chowu zwierząt, budynki do akwakultury itp.
- 3) **dachu stromym o symetrycznych kątach nachylenia połaci dachowych** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia do poziomu pod kątem minimum 30°, w którym kąty nachylenia połaci dachowych symetrycznych względem kalenicy budynku są takie same. Nie dotyczy wykuszy. Za dach stromy uważa się również dachy w kształcie kopuły, kolebki;
- 4) **głównych połaciach dachu** – należy przez to rozumieć dominującą część pokrycia dachu na nie mniej niż 70% powierzchni zabudowy budynku lub wiaty;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację budynków, budowli rolniczych oraz wiat. Linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków oraz termomodernizacji budynków. Dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy, elementów drugorzędnych takich jak:
 - a) balkony, werandy, wykusze, niezabudowane schody zewnętrzne, zadaszenia nad wejściami, markizy, rampy, pochylnie – do 1,5 m poza wyznaczoną linię zabudowy,
 - b) gzymsy, okapy – do 0,6 m poza wyznaczoną linię zabudowy;
- 6) **obszarze ZPI** – należy przez to rozumieć cały obszar objęty granicami opracowania Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego;
- 7) **teren elementarny** – należy przez to rozumieć obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania zdefiniowanych w rozdziale 11 - ustaleniach szczegółowych dotyczących terenów elementarnych, przeznaczony także pod drogi, sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej oraz zieleni;

§ 6.

Następujące oznaczenia graficzne w części graficznej ZPI stanowią obowiązujące ustalenie ZPI:

- 1) granica obszaru objętego ZPI;

- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol cyfrowy oznaczający numer terenu;
- 4) symbol literowy oznaczający przeznaczenie terenu;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy.

Rozdział 2

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

§ 7.

Obszar objęty ZPI obejmuje łącznie 8 terenów wyznaczonych w części graficznej ZPI liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i oznaczonych następującymi symbolami literowymi i cyfrowymi:

- 1) tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczone symbolem cyfrowym **1** oraz symbolem literowym **RN**;
- 2) tereny rolnictwa z zakazem zabudowy lub elektrowni słonecznej, oznaczone symbolem cyfrowym **1** oraz symbolem literowym **RN-PEF**;
- 3) tereny zabudowy związanej z rolnictwem - tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolem cyfrowym **1** oraz symbolem literowym **RZM**;
- 4) tereny zabudowy związanej z rolnictwem – tereny zabudowy zagrodowej lub produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnictw, oznaczone symbolem cyfrowym **1** oraz symbolem literowym **RZM-RZP**;
- 5) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem cyfrowym **1** oraz symbolem literowym **MN**;
- 6) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczone symbolem cyfrowym **1** oraz symbolem literowym **MN-U**;
- 7) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolem cyfrowym **1** oraz symbolem literowym **KR**;
- 8) tereny drogi dojazdowej, oznaczone symbolem cyfrowym **1** oraz symbolem literowym **KDD**.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 8.

1. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się zachowanie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów zawartych w ustaleniach szczegółowych w Rozdziale 11.
2. W zakresie pokrycia i kolorystyki dachów ustala się:
 - 1) dla budynków mieszkalnych i usługowych - stosowanie dachówki lub materiałów dachówkopodobnych w odcieniach czerwieni zbliżonej do cegły tradycyjnej, szarości lub brązu, z wyłączeniem blachy na rąbek.
 - 2) dla budynków gospodarczych – ustala się kolorystykę w odcieniach szarości lub brązu, nie ustala się rodzaju materiałów.
3. W zakresie nawierzchni utwardzonych:
 - 1) należy stosować nawierzchni półprzepuszczalnych z naturalnych materiałów (zakaz stosowania materiałów bitumicznych i betonowych), z wyłączeniem dróg publicznych.

4. W zakresie kolorystyki i materiałów elewacji budynków ustala się:
 - 1) kolorystykę elewacji w odcieniach bieli, beżu i szarości, kolorze cegły i drewna;
 - 2) stosowanie na elewacjach takich materiałów, jak: cegła ceramiczna, tynki, kamień, drewno, szkło lub ceramika w kolorystyce nawiązującej do cegły ceramicznej;
 - 3) dopuszczenie na elewacjach materiałów nowoczesnych w kolorystyce nawiązującej do materiałów tradycyjnych.
5. W zakresie ogrodzeń:
 - 1) nie dopuszcza się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych;
 - 2) zalecenia się stosować ogrodzenia ażurowe o wysokości nie większej niż 1,50 m;
 - 3) wskazane zastosowanie zieleni wzdłuż granic posesji;
 - 4) wskazane jest wykonanie w dolnej części ogrodzeń niewielkich przepustów dla drobnych zwierząt.
6. W zakresie dopuszczalnych form małej architektury:
 - 1) dopuszcza się zastosowanie różnych form małej architektury: altany, wiaty, trejaże, place zabaw, kierunkowskazy, szyldy itp. Wskazuje się na konieczność ujednolicenia kolorystyki w korespondencji z istniejącą lub projektowaną zabudową jak również w zakresie stosowanych materiałów – preferuje się materiały tradycyjne: cegła ceramiczna, tynki, kamień, stal, drewno, szkło lub ceramika w kolorystyce nawiązującej do cegły ceramicznej itp.;

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 9.

1. W granicach obszaru objętego ZPI występują tereny podlegające ochronie akustycznej, dla których ustala się następujący sposób klasyfikacji terenów pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu, o których mowa w przepisach wykonawczych regulujących dopuszczalne poziomy hałas w środowisku:
 - 1) tereny oznaczone symbolem **RZM I RZM-RZP** zalicza się do terenów zabudowy zagrodowej;
 - 2) tereny oznaczone symbolem **MN i MN-U** zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. W granicach obszaru objętego ZPI ustala się nakaz:
 - 1) zagospodarowania powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości, w tym drogi, przed wpływem wód opadowych i roztopowych, przy czym od nakazu możliwe są odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) stosowania przy zagospodarowywaniu terenów gatunków drzew i krzewów, zgodnych z lokalnymi warunkami siedliskowymi;
 - 3) zachowania i ochrony istniejących zadrzewień, z dopuszczeniem ich niezbędnej wycinki w miejscach kolizji z planowanym zainwestowaniem;
 - 4) zachowania istniejących oczek wodnych i bezodpływowych zagłębień terenu;
 - 5) zapewnienia ochrony dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony przyrody.
 - 6) należy użytkować teren w sposób nie zagrażający degradacji środowiska przyrodniczego;

- 7) należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, które nie naruszają w sposób trwały stosunków wodno-gruntowych oraz nie doprowadzają do ich zanieczyszczenia;
 - 8) wszystkie uciążliwości związane z prowadzoną działalnością gospodarczą muszą zawierać się w granicach własności nieruchomości.
3. W granicach obszaru objętego ZPI ustala się zakaz użytkowania i zagospodarowania terenu, które:
- 1) może stanowić źródło przekraczających normy zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego,
 - 2) wpływa na ponadnormatywne pogorszenie stanu czystości powietrza na obszarze objętym ZPI lub na terenach przyległych,
 - 3) generuje uciążliwości dla środowiska, powodowane przez hałas, wibracje, zakłócenia elektroenergetyczne i promieniowanie, przekraczające standardy jakości środowiska, odpowiednie dla przeznaczenia poszczególnych terenów zlokalizowanych w granicach obszaru objętego ZPI lub na terenach przyległych.

Rozdział 5

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 10.

1. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem ust. 2, obowiązują dla budowy nowych budynków i innych obiektów budowlanych.
2. Dla działek budowlanych wydzielanych wyłącznie dla obiektów i urządzeń infrastruktury, dojazd i dojazdów do działek budowlanych, nie obowiązują ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni działki budowlanej i powierzchni biologicznie czynnej, określone w ustaleniach szczegółowych.
3. Parametr dotyczący minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej określony w paragrafie 11 ust.2., obowiązuje wyłącznie przy podziale nieruchomości na działki budowlane, co nie wyklucza możliwości wydzielenia mniejszej działki gruntu w celu regulacji granic pomiędzy sąsiednimi nieruchomościami, poprawy funkcjonowania działki sąsiedniej czy regulacji stanów prawnych.

Rozdział 6

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów

§ 11. Nie ustala się.

Rozdział 7

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych ZPI

§ 12.

1. Nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.
2. W zakresie warunków scalania i podziału działek ustala się:
 - 1) minimalną powierzchnię dla nowo wydzielonych działek:
 - a) dla terenu MN i MN-U – min. 1 000 m²;
 - b) dla terenu RZM i RZM-RZP – min. 5 000 m²;

- c) dla terenu RN – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- d) dla terenu RN-PEF – min. 5 000 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu dla nowo wydzielanych działek:
- 3) dla terenu MN i MN-U – min. 20 m;
- 4) dla terenów RZM, RZM-RZP i RN-PEF – min. 30 m;
- 5) kąt położenia granic działek, w stosunku do pasa drogowego: przynajmniej jedna z bocznych granic działki musi być zlokalizowana pod kątem 90 stopni w stosunku do pasa drogowego, z dopuszczalną tolerancją do 15 stopni.
- 3. Ustalenia ust. 2 nie dotyczą działek wydzielanych dla urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojazdów i dojazdów oraz na poczet polepszenia warunków nieruchomości sąsiedniej.

Rozdział 8

Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 13. Nie ustala się.

Rozdział 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 14.

- 1. Obsługę komunikacyjną ustala się z dróg przebiegających w granicach ZPI, zgodnie z częścią graficzną ZPI, a także z dróg przebiegających w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego ZPI;
- 2. Powiązanie komunikacyjne obszaru ZPI z istniejącym, zewnętrznym układem komunikacyjnym zapewnia publiczna droga powiatowa oraz droga gminna znajdujące się poza granicami ZPI.
- 3. W zakresie zapewnienia miejsc do parkowania ustala się:
 - 1) minimalną liczbę miejsc do parkowania w liczbie:
 - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych: 1 mp na 1 lokal mieszkalny;
 - b) dla budynków usługowych: min 1 mp/100 m² powierzchni użytkowej usług;
 - c) dla budynków o funkcji agroturystycznej: 1 mp na 1 pokój gościnny lub 2 mp/miejsca noclegowe;
 - d) dla budynków gospodarczych w zagrodach rolniczych – min 1 mp/5 pracowników.
 - 2) zapewnienie minimalnej liczby miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w odniesieniu do ogólnej liczby miejsc ustalonych zgodnie przepisami odrębnymi;
 - 3) miejsca do parkowania należy przewidzieć w obrębie budynku lub na zewnątrz w granicach działki budowlanej.

Rozdział 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 15.

- 1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej. Dopuszcza się korzystanie z indywidualnych ujęć wody do czasu rozbudowy sieci wodociągowej. Po rozbudowie sieci wodociągowej ustala się obowiązek przyłączenia do sieci dla celów bytowych;
- 2) zapewnienie wody dla celów p.poż. w ilości zgodnej z obowiązującymi przepisami prawa z sieci wodociągowej, uzbrojonej w hydranty lub z innych źródeł zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.
2. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - 1) zasilanie energetycznego terenów objętych ZPI z sieci elektroenergetycznych. Dopuszcza się zaopatrzenie w energię ze źródeł odnawialnych;
 - 2) stosowanie wyłącznie sieci kablowych przy budowie nowych oraz przebudowie i rozbudowie istniejących sieci elektroenergetycznych;
 - 3) Przez obszar objęty opracowaniem przebiega linia średniego napięcia 15 kV, od której obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy w odległości 7,5 m od osi sieci.
3. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa ochrony środowiska.
4. W zakresie zaopatrzenia w gaz - nie ustala się.
5. W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się: odprowadzanie ścieków bytowych do indywidualnych, szczelnych, bezodpływowych zbiorników lub przydomowej oczyszczalni ścieków do czasu rozbudowy kanalizacji sanitarnej.
6. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego;
 - 2) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z dachów obiektów budowlanych w granicach działki. Dopuszcza się gromadzenie wód opadowych w celu późniejszego wykorzystania do nawodnienia trawników, zieleńców, do prac porządkowych lub celów ppoż.;
 - 3) stosowanie rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych gwarantujących zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej;
 - 4) zabezpieczenie odpływu wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz zaleganiem wód opadowych.
7. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej ustala się uzbrojenie obszaru w zakresie usług telekomunikacyjnych w oparciu o sieć telekomunikacyjną.
8. W zakresie gospodarowania odpadami stałymi obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa o odpadach.

§ 16.

1. Dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i modernizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem § 15 ust. 2.
2. Nowe sieci infrastruktury technicznej należy realizować w liniach rozgraniczających dróg, z uwzględnieniem przepisów z zakresu dróg publicznych.
3. W przypadku braku możliwości realizacji sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, dopuszcza się realizację tych sieci pod ziemią, na pozostałych terenach wydzielonych liniami rozgraniczającymi z uwzględnieniem istniejącej i projektowanej zabudowy, w sposób nieograniczający podstawowego przeznaczenia tych terenów oraz z uwzględnieniem przepisów z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Rozdział 11

Ustalenia szczegółowe

§ 17.

Dla terenów **1RZM** oznaczonego w części graficznej ZPI, o łącznej powierzchni ok. 1,915 ha obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy związanej z rolnictwem - tereny zabudowy zagrodowej. Dopuszcza się lokalizację zagrody rolniczej dla rolnika w ramach prowadzonego przez niego gospodarstwa rolnego w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu kształtowania ustroju rolnego. W granicach działki zagrodowej dopuszcza się lokalizację budynków agroturystycznych i gospodarczych oraz budynku mieszkalnego przeznaczonego dla rolnika.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną ZPI;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy (dla działki budowlanej): 0,15;
 - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,3;
 - 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,001;
 - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0,7;
 - 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2, w tym poddasze;
 - 7) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynku mieszkalnego i agroturystycznego: 9 m;
 - b) dla budynków gospodarczych: 12 m;
 - c) dla wiat, budynków inwentarskich i budowli rolniczych: 15 m.
3. Geometria głównych połaci: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci od 30 do 45 stopni.
4. Kolorystyka dachu: zgodnie z § 8.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 14.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 15 i § 16.
7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1%.

§ 18.

Dla terenu **1RN** oznaczonego w części graficznej ZPI, o pow. ok. 23,337 ha obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny rolnictwa z zakazem zabudowy.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: powierzchnia biologicznie czynna – 100%.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 14.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 15 i § 16.
5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 19.

Dla terenów **1RZM-RZP** oznaczonego w części graficznej ZPI, o powierzchni ok. 3,755 ha obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy związanej z rolnictwem - tereny zabudowy zagrodowej lub produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych. Dopuszcza się lokalizację zagrody rolniczej dla rolnika w ramach prowadzonego przez niego gospodarstwa rolnego w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu kształtowania ustroju rolnego. W granicach terenu dopuszcza się lokalizację budynków produkcyjnych, inwentarskich, magazynowo-składowych i innych gospodarczych związanych z rolnictwem.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną ZPI;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy (dla działki budowlanej): 0,30;
 - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,5;
 - 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,001;
 - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0,5;
 - 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2, w tym poddasze;
 - 7) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynku mieszkalnego: 9 m;
 - b) dla budynków gospodarczych: 12 m;
 - c) dla wiat, budynków inwentarskich i budowli rolniczych: 15 m.
3. Geometria głównych połaci:
 - 1) dla budynków mieszkalnych - dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci od 30 do 45 stopni;
 - 2) dla budynków gospodarczych – wszystkie rodzaje dachów.
4. Kolorystyka dachu: zgodnie z § 8.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 14.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 15 i § 16.
7. Dopuszczalny wskaźnik DJP – 250.
8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1%.

§ 20.

Dla terenów **1RN-PEF** oznaczonego w części graficznej ZPI, o powierzchni ok. 10,211 ha obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny rolnictwa z zakazem zabudowy lub elektrowni słonecznej. Dopuszcza się lokalizację magazynów energii.
2. Zasady kształtowania zabudowy dla elektrowni słonecznej oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną ZPI;
 - 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki – 0,70;
 - 3) intensywność zabudowy: od 0,00 do 0,70;
 - 4) maksymalna wysokość zabudowy – 7,0 m;

- 5) panele fotowoltaiczne należy tak sytuować, aby nie powodowały oślepienia użytkowników drogi publicznej;
- 6) powierzchni biologicznie czynna – min. 30%;
- 7) w przypadku realizacji farmy słonecznej należy wokół farmy zastosować zielen ochronną o szerokości min. 5 m;
3. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 14.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 15 i § 16.
5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1%.

§ 21.

Dla terenu **1MN** oznaczonego w części graficznej ZPI, o pow. ok. 1,169 ha obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się budynki gospodarcze i garaże.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną ZPI;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy (dla działki budowlanej): 0,2;
 - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,3;
 - 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,00;
 - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0,7;
 - 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2, w tym poddasze;
 - 7) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynku mieszkalnego: 9 m;
 - b) dla garażu – 6 m;
 - c) dla budynku gospodarczego – 7 m.
4. Geometria głównych połaci: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci od 30 do 45 stopni.
5. Kolorystyka dachu: zgodnie z § 8.
6. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 14.
7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 15 i § 16.
8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1%.

§ 22.

Dla terenu **1MN-U** oznaczonego w części graficznej ZPI, o pow. ok. 0,861 ha obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług. Nie ustala się proporcji pomiędzy funkcjami. Mogą istnieć oddzielnie. Dopuszcza się budynki gospodarcze i garaże.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną ZPI;
 - 2) zakaz budowy w odległości 7,5 m od linii średniego napięcia;
 - 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy (dla działki budowlanej): 0,3;

- 4) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,5;
- 5) minimalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,01;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0,5;
- 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2, w tym poddasze;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynku mieszkalnego i usługowego: 9 m;
 - b) dla garażu – 6 m;
 - c) dla budynku gospodarczego – 7 m.
3. Geometria głównych połaci: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci od 30 do 45 stopni.
4. Kolorystyka dachu: zgodnie z § 8.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 14.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 15 i § 16.
7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1%.

§ 23.

Dla terenu **1KR** oznaczonego w części graficznej ZPI, opow. ok. 0,445 ha obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 8 m.
3. Materiał nawierzchni utwardzonych – zgodnie z §8.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 14.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 15 i § 16.
6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 24.

Dla terenu **1KDD** oznaczonego w części graficznej ZPI, o pow. ok. 0,527 ha obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny drogi dojazdowej.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 10 m. Dopuszcza się miejscowe zwężenia drogi.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 14.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 15 i § 16.
5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

Rozdział 12
Ustalenia końcowe

§ 25.

Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa pomorskiego

Przewodniczący
Rady Gminy Koczała

UZASADNIENIE

Uzasadnienie sporządzone zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 202 r., poz. 1130 z późn. zm.).

1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1) Zintegrowany Plan Inwestycyjny został sporządzony na wniosek inwestora prywatnego, zarządzającego terenem objętym ZPI.

Po sprawdzeniu kompletności wniosku przez Wójta Gminy Koczała, Rada Gminy w Koczale podjęła uchwałę w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia **Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego dla działki nr 602/8 i części działki nr 598, położonych w Obrębie Koczała, Gmina Koczała.** (Uchwała Nr XVI/89/2025 Rady Gminy Koczała z dnia 25 września 2025r.).

2) Tereny objęte ZPI stanowią własność prywatną, tereny położone są w obrębie Koczała, przylegają do zabudowy wsi Płocicz położonej w obrębie Koczała.

Teren obecnie jest niezabudowany pozostaje w użytkowaniu rolniczym o pow. ok. 42,220 ha.

W projekcie ZPI przewiduje się pozostawienie większości terenu jako tereny rolnicze z zakazem zabudowy (RN), w części tereny rolnicze będą powiązane z pozyskiwaniem energii słonecznej (RN-PEF). Projektowane są dwie lokalizacje nowych terenów pod zabudowę związaną z rolnictwem. Niewielka część terenu przy miejscowości będzie przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową (MN) i mieszkaniowo-usługową (MN-U), obsługiwaną przez drogę wewnętrzną (KR) oraz część drogi publicznej (KDD).

Rozwiązania przyjęte w zintegrowanym planie inwestycyjnym nie naruszają zapisów zawartych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Koczała - w Studium dla tych terenów przewiduje tereny rolnictwa i w części zabudowa mieszkaniowa. Zgodnie z artykułem 67.pkt.3. ppkt.2 Ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 24 sierpnia 2023 r. poz. 1688) - lokalizacje urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł nie wymagają badania zgodności ze Studium.

2. Ustalenia ZPI spełniają wymagania art. 1 ust 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez między innymi: określenie wymagań ładu przestrzennego w ustaleniach szczegółowych dla terenu elementarnego, określenie walorów architektonicznych i krajobrazowych poprzez wskazanie zasad ochrony oraz zasad kształtowania krajobrazu, określenie wymagań ochrony środowiska oraz wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez ustalenie zasad ochrony.

3. W ustaleniach ZPI uwzględniono również walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności, a także potrzeby interesu publicznego. Udział społeczeństwa w pracach nad ZPI został zagwarantowany w sposób zwyczajowo przyjęty w gminie Koczała oraz poprzez użycie środków komunikacji elektronicznej.

4. Wójt Gminy Koczała, jako organ sporządzający projekt ZPI, zważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

5. Kształtowanie struktur przestrzennych i nowej zabudowy, uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni. W związku z powyższym ZPI spełnia wymogi ustawowe.
6. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z datą uchwały Rady Gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2: przedmiotowy ZPI jest zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, dla której Rada Gminy Koczała podjęła Uchwałę Nr z dnia r. w sprawie przyjęcia aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planów miejscowych.
7. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:
 - 1) Teren objęty ZPI stanowi w całości własność prywatną. W sąsiedztwie zlokalizowana jest infrastruktura energetyczna i wodociągowa.
 - 2) Obsługa komunikacyjna terenu ZPI następuje poprzez drogi wewnętrzne do drogi powiatowej lub gminnej (poza granicami ZPI).

W granicach ZPI nie przewiduje się zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, związanych z finansowaniem przez Gminę ze środków publicznych.

 - 3) W zakresie inwestycji uzupełniającej została podpisana umowa urbanistyczna Nr, w której inwestor zobowiązał się do wykonania i przekazania na rzecz Gminy Koczała następujących elementów:
 - a) budowa wodociągu wiejskiego w drodze KDD i KR;
 - b) koszty sporządzenia ZPI;
 - c) koszty sporządzenia Prognozy oddziaływania na środowisko dla ZPI;
 - d) koszt aktu notarialnego.

Wobec powyższego teren objęty ZPI posiada optymalne predyspozycje do przeznaczenia pod funkcje przewidziane w ZPI, co skutkować będzie zwiększeniem wpływów do budżetu gminy.

Przewodniczący

Rady Gminy Koczała