

Projekt

z dnia 17 września 2026 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY KOCZAŁA**

z dnia 24 września 2026 r.

**w sprawie uchwalenia Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego w miejscowości Dymin
na działkach nr 546/6, 546/7 i części działki nr 562, obręb Koczała, gmina Koczała**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662 i 912) oraz art. 20, art. 37ea, art. 37ec i art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2026 r. poz. 538, 781 i 912), na wniosek inwestora prywatnego realizowanego przez Wójta Gminy Koczała, Rada Gminy Koczała uchwala Zintegrowany Plan Inwestycyjny w miejscowości Dymin na działkach nr 546/6, 546/7 i części działki nr 562, obręb Koczała, gmina Koczała w następującym brzmieniu:

§ 1. 1. Stwierdzono, że projekt Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Koczała”, uchwalonego uchwałą nr XXIV/139/12 Rady Gminy Koczała z dnia 28 grudnia 2012 r., w związku z czym uchwala się Zintegrowany Plan Inwestycyjny w miejscowości w miejscowości Dymin na działkach nr 546/6, 546/7 i części działki nr 562, obręb Koczała, gmina Koczała.

2. Uchwala się Zintegrowany Plan Inwestycyjny, zwany dalej ZPI, składający się z inwestycji głównej i uzupełniającej, obejmujący obszar o powierzchni około 5,80 ha, którego granice określono w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

1. część graficzna w skali 1:1000, wraz z wyrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, stanowiąca załącznik nr 1;

2. 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 2;

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

1. 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;

2. sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

3. obszaru, na którym znajdują się udokumentowane złoża kopalin.

§ 4. 1. Plan zawiera dwustopniowy układ ustaleń:

1) ustalenia ogólne, obowiązujące na całym obszarze ZPI;

2) ustalenia szczegółowe, obowiązujące dla poszczególnych terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi w części graficznej ZPI.

2. Dla każdego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne i szczegółowe.

§ 5. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

1. 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;

2. głównych połaciach dachu – należy przez to rozumieć dominującą część pokrycia dachu na nie mniej niż 70% powierzchni zabudowy budynku lub wiaty;

3. 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;

4. terenie elementarnym – należy przez to rozumieć obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania zdefiniowanych w rozdziale 13 - ustaleniach szczegółowych dotyczących terenów elementarnych, przeznaczony także pod drogi, sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej oraz zieleń;

§ 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;

6. strefa zakazu zabudowy od linii średniego napięcia.

§ 7. Obszar objęty ZPI obejmuje łącznie 9 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 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem cyfrowym 1-3 oraz symbolem literowym MN;

2. teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczony symbolem cyfrowym 1 oraz symbolem literowym MN-U;

3. teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem cyfrowym 1 oraz symbolem literowym ZP;

4. teren parkingu lub zieleni urządzonej, oznaczony symbolem cyfrowym 1 oraz symbolem literowym KOP-ZP;

5. tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolem cyfrowym 1-2 oraz symbolem literowym KR;

6. teren drogi lokalnej, oznaczony symbolem cyfrowym 1 oraz symbolem literowym KDL.

§ 8. 1. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się zachowanie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów zawartych w ustaleniach.

2. W zakresie pokrycia i kolorystyki dachów ustala się nakaz stosowania dachówki lub materiałów dachówkopodobnych w odcieniach czerwieni zbliżonej do cegły tradycyjnej, szarości lub brązu.

3. W zakresie nawierzchni utwardzonych należy stosować nawierzchnie półprzepuszczalne 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) zaleca 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.;
- 2) 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.

§ 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 hałasu w środowisku: 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 stosować 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:

- 1) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych. Zakaz nie dotyczy inwestycji celu publicznego;
- 2) użytkowania i zagospodarowania terenu, które:
 - a) może stanowić źródło przekraczających normy zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego;
 - b) wpływa na ponadnormatywne pogorszenie stanu czystości powietrza na obszarze objętym ZPI lub na terenach przyległych;

c) 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.

3) lokalizacji zabudowy w odległości 7,5 m od osi linii sieci średniego napięcia, zgodnie z częścią graficzną ZPI.

W odniesieniu do przedsięwzięć zaliczanych do potencjalnie mogących znacząco oddziaływać na środowisko obowiązują przepisy odrębne.

§ 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, dojazdów do działek budowlanych, nie obowiązują ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni działki budowlanej i powierzchni biologicznie czynnej, określone odpowiednio w § 11 ust. 2 i w ustaleniach szczegółowych.

3. Parametr dotyczący minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej określony w § 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.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej - nie ustala się.

5. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - nie ustala się.

§ 11. 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 ustala się – min. 1000 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu dla nowo wydzielanych działek – min. 20 m;
- 3) kąt położenia granic działek, w stosunku do pasa drogowego: przynajmniej jedna granica zbliżona do kąta 90 stopni w stosunku do pasa drogowego, z dopuszczalną tolerancją do 10 stopni.

3. Ustalenia ust. 2 nie dotyczą działek wydzielanych dla urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojazdów oraz na poczet polepszenia warunków nieruchomości sąsiedniej.

§ 12. Obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy w odległości 7,5 m od osi linii średniego napięcia, zgodnie z częścią graficzną ZPI.

§ 13. 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 znajdująca 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: 1 mp na 1 lokal mieszkalny;
 - b) dla budynków usługowych: 1mp na 100 m² powierzchni użytkowej usług;
- 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.

§ 14. 1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;

2) zapewnienie wody dla celów ppoż. 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) zasilania energetycznego terenów objętych ZPI z sieci elektroenergetycznych. Dopuszcza się zaopatrzenie w energię ze źródeł odnawialnych;
- 2) stosowania 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 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) zagospodarowania 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) stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych gwarantujących zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej;
- 4) zabezpieczenia 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.

§ 15. 1. Dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i modernizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem § 11 ust. 3.

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.

§ 16. 1. W obszarze ZPI przewidziano przestrzenie publiczne w zakresie terenów 1KOP-ZP, 1KDL.

2. W zakresie uniwersalnego projektowania ustala się nakaz dostosowania przestrzeni publicznych do potrzeb osób o zróżnicowanych ograniczeniach mobilności i percepcji, w tym osób niepełnosprawnych oraz osób starszych, w szczególności poprzez minimalizowanie przeszkód lub ograniczeń architektonicznych, cyfrowych oraz informacyjno-komunikacyjnych.

3. Zasady lokalizacji w przestrzeni publicznej obiektów małej architektury, urządzeń technicznych i zieleni:

- 1) dopuszcza się zastosowanie różnych form małej architektury: altany, wiaty, trejaże, place zabaw, kierunkowskazy, szyldy itp.
- 2) wskazuje się na konieczność ujednolicenia kolorystyki w korespondencji z istniejącą lub projektowaną zabudową jak również w zakresie stosowanych materiałów;
- 3) zieleń wysoka – należy dobierać rodzaj drzew zgodnie z warunkami siedliskowymi terenu;

4) zieleń niska i średnia komponowana – nie ustala się ograniczeń, z zastrzeżeniem zachowania trójkątów widoczności w obrębie skrzyżowań i zjazdów.

§ 17. Dla terenów 1-3 MN oznaczonych w części graficznej ZPI, o łącznej powierzchni ok. 4,127 ha obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się maksymalnie 2 budynki mieszkalne i dwa gospodarcze na działce;

2) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną ZPI;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy (dla działki budowlanej): 0,20;

4) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,50;

5) minimalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,00;

6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0,7;

7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2, w tym poddasze;

8) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynku mieszkalnego: 9 m;

b) dla budynku gospodarczego: 6 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 § 13.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 14 i § 15.

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 5%.

§ 18. Dla terenu 1MN-U oznaczonego w części graficznej ZPI, o powierzchni ok. 0,755 ha obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług. Nie ustala się proporcji między funkcjami. Mogą istnieć razem lub osobno.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną ZPI;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,30;

3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,60;

4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,007;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0,6;

6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2, w tym poddasze;

7) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynku mieszkalnego i usługowego: 9 m;

b) dla budynku gospodarczego 6 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 § 13.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 14 i § 15.

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 5%.

§ 19. Dla terenu 1ZP oznaczonego w części graficznej ZPI, o powierzchni ok. 0,075 ha obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zieleni urządzonej.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) zieleń urządzona, plac zabaw, miejsce spotkań, miejsce na grilla, miejsce na ognisko;
- 2) dopuszcza się lokalizację wiaty rekreacyjnej, urządzeń placu zabaw, tablic informacyjnych, urządzeń fitness, śmietniki itp.;
- 3) maksymalna wysokość obiektów budowlanych – 6 m;
- 4) geometria połaci dachowych: nie ustala się;
- 5) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej czynnej 20%.

3. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 13.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 14 i § 15.

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%.

§ 20. Dla terenu 1KOP-ZP oznaczonego w części graficznej ZPI, o powierzchni ok. 0,065 ha obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny parkingu lub zieleni urządzonej.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) parking publiczny o nawierzchni szutrowej wraz z zielenią urządzoną;
- 2) dopuszcza się lokalizację wiaty rekreacyjnej, śmietniki itp.;
- 3) maksymalna wysokość obiektów budowlanych – 6 m;
- 4) geometria połaci dachowych: nie ustala się;
- 5) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej czynnej 20%.

3. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 13.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 14 i § 15.

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 1KR oznaczonego w części graficznej ZPI, o powierzchni ok. 0,439 ha obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren 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 § 13.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 14 i § 15.

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%.

§ 22. Dla terenu 2KR oznaczonego w części graficznej ZPI, o powierzchni ok. 0,152 ha obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej wewnętrznej.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: minimalna szerokość w liniach rozgraniczających - 6 m.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 13.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 14 i § 15.
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%.

§ 23. Dla terenu 1KDL oznaczonego w części graficznej ZPI, o powierzchni ok. 0,188 ha obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi lokalnej.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 10 m.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 13.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 14 i § 15.
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%.

§ 24. Traci moc Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego okolic jeziora Dymno uchwalony uchwałą nr XXVII/170/2001 Rady Gminy w Koczale z dnia 31 sierpnia 2001 r. , w zakresie objętym niniejszym ZPI.

§ 25. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

ZINTEGROWANY PLAN INWESTYCYJNY W MIEJSCOWOŚCI DYMIN NA DZIAŁKACH NR 546/6, 546/7
I CZĘŚCI DZIAŁKI NR 562, OBRĘB KOCZAŁA, GMINA KOCZAŁA

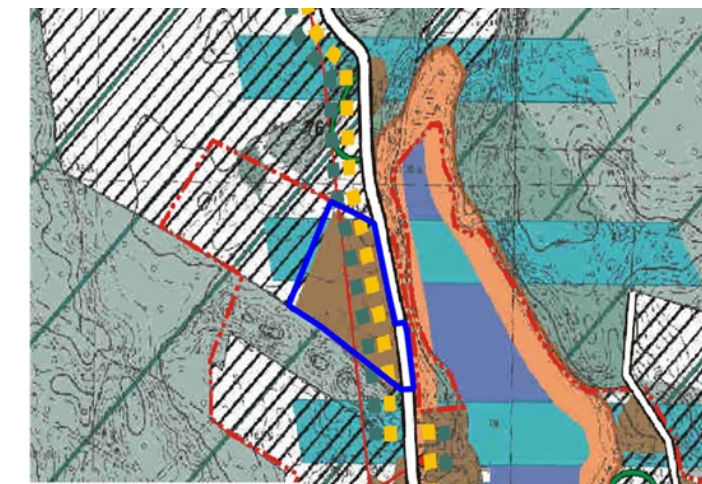
Załącznik nr 1 do uchwały nr

Rady Gminy Koczała

ń i kierunków

z dnia 24 września 2026 r.
zagospodarowania przestrzennego Gminy Koczała

☐ Obszar objęty opracowaniem

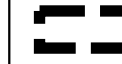


OZNACZENIA:

[illegible]

LEGENDA:

OGÓLNE:



granice obszaru objętego planem

linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu
lub różnych zasadach zagospodarowania

1MN przeznaczenie terenów, nazwa klasy przeznaczenia,
symbol wraz z numeracją wyróżniającą je spośród
innych terenów

PRZEZNACZENIE TERENÓW:

MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

MN-U tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług

ZP tereny zieleni urządzonej

KOP-ZP tereny parkingu lub zieleni urządzonej

KDL tereny drogi lokalnej

KR tereny komunikacji drogowej wewnętrznej

ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

 nieprzekraczalne linie zabudowy

 bufor bezpieczeństwa od linii średniego napięcia

ELEMENTY INFORMACYJNE:

linie podziału wewnętrznego

linia średniego napięcia

Załącznik do Uchwały nr z dnia
Rady Gminy Koczała

DW SPACE SP. Z O.O.

81-747 SOPOT
ul. Okrzei 13/4
Tel.: 058 551 16 51

**ZINTEGROWANY PLAN INWESTYCYJNY W MIEJSCOWOŚCI DYMIN NA
DZIAŁKACH NR 546/6, 546/7
I CZĘŚCI DZIAŁKI NR 562, OBREB KOCZAŁA, GMINA KOCZAŁA**

skala 1:1000

Projektował:

dr inż. arch. Wanda Łaguna

Strona 1

Układ współrzędnych EPSG 2000 - strefa 6
Mapa z państwowego zasobu geodezyjnego
Starostwa Człuchów

Załącznik nr 2 do uchwały nr

Rady Gminy Koczała

z dnia 24 września 2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,
które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania
do Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego w miejscowości Dymin na działkach nr 546/6, 546/7
i części działki nr 562, obręb Koczała, gmina Koczała.

W granicach opracowania nie przewiduje się realizacji przedsięwzięć związanych z infrastrukturą techniczną,
będącymi zadaniami własnymi gminy.

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r., poz. 538, 781 i 912):

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 w miejscowości Dymin na działkach nr 546/6, 546/7 i części działki nr 562, obręb Koczała, gmina Koczała (Uchwała Nr XVI/88/2025 Rady Gminy Koczała z dnia 25 września 2025 r.).

2) Tereny objęte ZPI stanowią własność prywatną, z wyłączeniem terenu 1KDL, który stanowi własność powiatową. Tereny położone są w obrębie Koczała, w miejscowości Dymin, w obrębie Koczała. Teren obecnie jest niezabudowany pozostaje w użytkowaniu rolniczym o pow. ok. 5,62 ha.

W projekcie ZPI przewiduje obszar pod zabudowę mieszkaniową i usługową (w tym rekreacji indywidualnej) obsługiwane przez drogi wewnętrzne (KR) oraz część drogi publicznej (KDL).

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 rozwoju zabudowy – tereny istniejącej oraz przesądzonej zabudowy w przewadze mieszkaniowej i usługowej (w tym rekreacji i indywidualnej) oraz usług publicznych. 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.

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

3. 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.

4. 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.

5. 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 Repertorium A Numer 3673/2026, w której inwestor zobowiązał się do wykonania i przekazania na rzecz Gminy Koczała następujących elementów:
 - a) Inwestor zobowiązuje się do rozbudowy, według warunków technicznych wydanych przez gestora sieci (ZGK w Koczale), wodociągu gminnego i kanalizacji sanitarnej gminnej wraz z przyłączami do planowanych do wydzielenia działek przeznaczonych pod zabudowę jednorodzinną (oznaczonej na rysunku planu 1MN, 2MN) i usługową (1MN-U);
 - b) Nieodpłatnego przekazania wykonanego wodociągu i kanalizacji Gminie Koczała celem dalszej eksploatacji i zaopatrywania w wodę przyłączonych nieruchomości;
 - c) Wytyczenia drogi wewnętrznej (KR1), wyprofilowania i utwardzenia w technologii minimum z zastosowaniem kruszywa łamanego;
 - d) Inwestor/wnioskodawca zobowiązuje się wykonać w/w inwestycje po sprzedaży 50% wydzielonych działek oraz poniesienia kosztów:
 - sporządzenia ZPI;
 - sporządzenia Prognozy oddziaływania na środowisko dla ZPI;
 - sporządzenia aktu notarialnego umowy urbanistycznej.

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