

Uzasadnienie do Planu ogólnego gminy Koczała

Gmina Koczała

Koczała, luty 2026

Opracowanie:

MGR INŻ. JOLANTA POPIELARSKA

MGR INŻ. DARIUSZ OSUCH

MGR INŻ. AGATA PRZYGODA

MGR INŻ. Małgorzata REGULSKA

MGR.INŻ. SEBASTIAN STRZEMIECZNY

MGR. ANNA JAWORSKA

Spis treści

Wykaz skrótów	5
1. Przedmiot i cel uzasadnienia	6
2. Podstawy formalno-prawne.....	6
2.1. Kluczowe akty prawne i dokumenty wykonawcze	6
3. Materiały wejściowe i metodyka prac.....	7
3.1. Zestaw głównych źródeł.....	7
4. Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy	7
4.1. Położenie i powiązania funkcjonalno-przestrzenne	7
4.2. Struktura osadnicza i kierunki koncentracji zabudowy.....	8
4.2.1. Wykaz podstawowych jednostek osadniczych	8
4.3. Uwarunkowania demograficzne i społeczne.....	8
4.4. Gospodarka lokalna, rolnictwo, leśnictwo i turystyka	9
4.5. Układ komunikacyjny i dostępność transportowa	9
4.6. Infrastruktura techniczna i bezpieczeństwo zaopatrzenia	9
5. Uwarunkowania środowiskowe	10
5.1. Rzeźba terenu, budowa geologiczna i gleby	10
5.2. Wody powierzchniowe.....	10
5.3. Wody podziemne i warunki hydrogeologiczne.....	10
5.4. Klimat lokalny i warunki topoklimatyczne	11
5.5. Lasy, bioróżnorodność i korytarze ekologiczne.....	11
5.6. Główne zagrożenia środowiskowe istotne dla planowania.....	11
6. Obszary chronione i ograniczenia zagospodarowania	11
6.1. Formy ochrony przyrody.....	11
6.1.1. Zestawienie głównych form ochrony przyrody	12
6.2. Ochrona krajobrazu i ładu przestrzennego	12
6.3. Ograniczenia wynikające z zagrożenia powodziowego i warunków wodnych	12
6.4. Dziedzictwo kulturowe i zasady ochrony	13
7. Uwarunkowania wynikające z dokumentów strategicznych i planistycznych wyższego rzędu....	13
7.1. Plan zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego 2030.....	13
7.2. Strategia Rozwoju Województwa Pomorskiego 2030	13

7.3. Studium uwarunkowań oraz ocena aktualności dokumentów planistycznych	14
8. Model polityki przestrzennej przyjęty w planie ogólnym.....	14
8.1. Cele szczegółowe	14
8.2. Zasady koordynacji z MPZP oraz decyzjami administracyjnymi.....	14
9. Strefy planistyczne – uzasadnienie delimitacji i charakterystyka	15
9.1. Zestawienie stref planistycznych	15
9.2. Charakterystyka poszczególnych stref	16
9.2.1. Strefa SW	16
9.2.2. Strefa SJ.....	16
9.2.3. Strefa SZ.....	16
9.2.4. Strefa SU	16
9.2.5. Strefa SP	16
9.2.6. Strefa SR	17
9.2.7. Strefa SI.....	17
9.2.8. Strefa SN	17
9.2.9. Strefa SC	17
9.2.10. Strefa SO	17
9.2.11. Strefa SK	18
9.3. Gminne standardy urbanistyczne i parametry zagospodarowania	18
10. Obszar uzupełnienia zabudowy (OUZ) – uzasadnienie i sposób wyznaczenia	18
10.1. Rola OUZ w systemie planowania po wejściu w życie planu ogólnego	18
10.2. Podstawy prawne wyznaczenia OUZ.....	18
10.3. Metodyka delimitacji OUZ	19
10.4. Dopuszczalny limit rozszerzenia OUZ – obliczenia	21
10.5. Kryteria wyznaczania OUZ w gminie Koczała.....	22
10.6. OUZ a wydawanie decyzji o warunkach zabudowy (WZ)	22
10.7. Wnioski planistyczne wynikające z OUZ	23
11. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonność terenów.....	23
11.1. Źródła podaży terenów mieszkaniowych.....	25
11.2. Wnioski z analizy chłonności.....	25
12. Oddziaływanie ustaleń planu ogólnego na środowisko i środki minimalizacji	25

12.1. Kwestie szczególne: Natura 2000 i korytarze ekologiczne.....	26
13. Spójność planu ogólnego z istniejącymi MPZP oraz program działań.....	26
13.1. Rekomendacje dotyczące etapowania sporządzania MPZP.....	26
14. Podsumowanie	26
Literatura i materiały źródłowe	27
Załączniki graficzne	Błąd! Nie zdefiniowano zakładek.

Wykaz skrótów

- POG – plan ogólny gminy
- OUZ – obszar uzupełnienia zabudowy
- MPZP – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
- WZ – decyzja o warunkach zabudowy
- SOOŚ – strategiczna ocena oddziaływania na środowisko
- Natura 2000 – europejska sieć obszarów chronionych
- GZWP – główny zbiornik wód podziemnych
- JCWP – jednolita część wód powierzchniowych
- PZPWP 2030 – Plan zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego 2030
- SRWP 2030 – Strategia Rozwoju Województwa Pomorskiego 2030

1. Przedmiot i cel uzasadnienia

Niniejsze uzasadnienie zostało sporządzone dla Planu ogólnego gminy Koczała (POG) jako dokument wyjaśniający przesłanki przyjętych rozwiązań planistycznych. Uzasadnienie opisuje uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy oraz sposób przełożenia tych uwarunkowań na strefy planistyczne i gminne standardy urbanistyczne.

Szczególny nacisk położono na obszar uzupełnienia zabudowy (OUZ), ponieważ po wejściu w życie planu ogólnego decyzje o warunkach zabudowy (WZ) mogą być wydawane zasadniczo wyłącznie w granicach OUZ. Oznacza to, że sposób wyznaczenia OUZ wpływa bezpośrednio na ciągłość procesów inwestycyjnych oraz na ochronę ładu przestrzennego.

Dokument opracowano w formie zrozumiałej dla interesariuszy lokalnych: mieszkańców, inwestorów, organów opiniujących i uzgadniających, jak również dla podmiotów przygotowujących miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

2. Podstawy formalno-prawne

Plan ogólny jest aktem prawa miejscowego sporządzanym dla całego obszaru gminy. Określa strefy planistyczne oraz standardy i reguły, które muszą zostać uwzględnione przy sporządzaniu MPZP oraz przy wydawaniu decyzji administracyjnych w obszarach, gdzie MPZP nie obowiązują.

Podstawę prawną sporządzenia planu ogólnego stanowią w szczególności przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz aktów wykonawczych dotyczących projektu planu ogólnego oraz sposobu wyznaczania OUZ.

Prace planistyczne prowadzone były w trybie właściwym dla planu ogólnego, z zapewnieniem udziału społeczeństwa, a także z przeprowadzeniem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko (SOOŚ).

2.1. Kluczowe akty prawne i dokumenty wykonawcze

Zakres	Podstawa / dokument
Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne	Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
Ochrona środowiska	Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska
Ochrona przyrody	Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody
Gospodarka wodna	Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne
Projekt planu ogólnego i dokumentowanie prac	Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. (Dz. U. 2023 poz. 2758) z późn. zm.

Sposób wyznaczania OUZ	Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. (Dz. U. 2024 poz. 729)
------------------------	--

Niezależnie od powyższego, w planie ogólnym uwzględnia się ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w tym dotyczące ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony zabytków, obszarów zagrożenia powodzią, a także stref bezpieczeństwa i ograniczeń wynikających z infrastruktury technicznej.

3. Materiały wejściowe i metodyka prac

Uzasadnienie oparto na analizie danych przestrzennych, dokumentów planistycznych i strategicznych, materiałów środowiskowych oraz wyników inwentaryzacji i diagnozy przestrzennej. Podstawą delimitacji stref planistycznych było istniejące zagospodarowanie, ustalenia obowiązujących MPZP, dotychczasowa polityka przestrzenna, a także uwarunkowania środowiskowe i infrastrukturalne.

3.1. Zestaw głównych źródeł

- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (tekst jednolity).
- Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy wraz z oceną aktualności studium i MPZP.
- Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe na potrzeby planu ogólnego gminy.
- Materiały Państwowego Monitoringu Środowiska (raport o stanie środowiska w województwie).
- Dokumenty hydrogeologiczne i geologiczne (mapy i objaśnienia PIG-PIB).
- Plan zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego 2030 oraz Strategia Rozwoju Województwa Pomorskiego 2030.

W części OUZ wykorzystano dodatkowo obliczenia pomocnicze oraz wnioski z analiz inwestycyjnych (w tym identyfikację obszarów o największym zainteresowaniu inwestycyjnym, dostępność uzbrojenia i obsługi komunikacyjnej).

4. Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy

4.1. Położenie i powiązania funkcjonalno-przestrzenne

Gmina Koczała położona jest w województwie pomorskim, w powiecie człuchowskim. Jej charakter jest wyraźnie wiejski, z dominacją terenów leśnych i jeziornych oraz rozproszonym układem osadniczym. Położenie na styku obszarów pojeziernych i sandrowych determinuje zarówno walory krajobrazowe, jak i ograniczenia rozwojowe związane z ochroną zasobów przyrodniczych.

W układzie ponadlokalnym gmina pełni rolę zaplecza przyrodniczo-rekreacyjnego oraz obszaru produkcji rolnej i leśnej. Jednocześnie, z uwagi na niewielką liczbę miejsc pracy i ograniczoną

dostępność usług wyższego rzędu, występują powiązania do ośrodków zewnętrznych (w szczególności w kierunku Człuchowa i Miastka).

4.2. Struktura osadnicza i kierunki koncentracji zabudowy

Podstawowym ośrodkiem usług i administracji jest miejscowość Koczała, w której skupione są funkcje publiczne oraz znaczna część zabudowy mieszkaniowej. Pozostałe miejscowości posiadają w większości charakter rolniczy lub leśny, z udziałem zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej.

W planie ogólnym przyjęto zasadę porządkowania rozwoju zabudowy poprzez: (1) preferowanie dogęszczania i uzupełniania istniejących struktur osadniczych, (2) ograniczanie rozpraszania zabudowy w krajobrazie otwartym i leśnym, (3) ochronę terenów cennych przyrodniczo i rolniczo, oraz (4) powiązanie intensyfikacji zabudowy z możliwością zapewnienia infrastruktury technicznej i obsługi komunikacyjnej.

4.2.1. Wykaz podstawowych jednostek osadniczych

Jednostka	Rola w układzie gminy	Dominujące funkcje
Koczała	ośrodek gminny	usługi publiczne, mieszkalnictwo, drobna gospodarka, rekreacja
Łękinia	ośrodek wiejski	zabudowa zagrodowa, rolnictwo, usługi lokalne
Starzno	ośrodek wiejski	rolnictwo, funkcje rekreacyjne w otoczeniu jezior
Pietrzykowo / okolice	strefa krajobrazowo-rekreacyjna	rekreacja, funkcje leśne, turystyka
Nowa Brda i pozostałe wsie	układ rozproszony	rolnictwo, leśnictwo, zabudowa jednorodzinna i zagrodowa

4.3. Uwarunkowania demograficzne i społeczne

Procesy demograficzne i migracyjne wpływają na zapotrzebowanie mieszkaniowe oraz na strukturę usług publicznych. W gminach o profilu wiejskim, przy istotnym udziale terenów leśnych, kluczowe jest utrzymanie równowagi pomiędzy rozwojem osadnictwa a ochroną zasobów środowiska. Plan ogólny uwzględnia potrzebę poprawy jakości życia mieszkańców poprzez koncentrację rozwoju w miejscowościach o najlepszej dostępności usług i infrastruktury.

Jednocześnie plan ogólny zakłada tworzenie warunków do rozwoju funkcji społecznych: edukacji, kultury, sportu i rekreacji, w szczególności poprzez ochronę i udostępnianie terenów zieleni oraz rozwój przestrzeni publicznych w ośrodku gminnym i wsiach.

4.4. Gospodarka lokalna, rolnictwo, leśnictwo i turystyka

Gospodarka gminy opiera się na funkcjach leśnych, rolniczych oraz usługach lokalnych. Wysoki udział lasów sprzyja rozwojowi gospodarki leśnej oraz funkcji rekreacyjno-turystycznych. Zasoby jezior i rzek, a także walory krajobrazowe, stanowią podstawę do rozwoju turystyki przyrodniczej i wypoczynkowej, wymagającej jednak prowadzenia w sposób zrównoważony.

W planie ogólnym przyjęto rozwiązania wspierające rozwój przedsiębiorczości lokalnej poprzez wyznaczenie stref gospodarczych i usługowych w lokalizacjach o dobrym dostępie komunikacyjnym, przy jednoczesnym ograniczaniu konfliktów z funkcjami mieszkaniowymi i przyrodniczymi.

Rolnictwo zachowuje znaczenie zwłaszcza w północnej części gminy, gdzie występuje mozaika użytkowania gruntów. Plan ogólny chroni obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej przed niekontrolowaną suburbanizacją, a rozwój zabudowy rozproszonej na terenach rolnych ogranicza poprzez politykę OUZ oraz poprzez wymogi sporządzania MPZP dla większych zespołów inwestycyjnych.

4.5. Układ komunikacyjny i dostępność transportowa

System komunikacyjny gminy obejmuje sieć dróg publicznych o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym, a także gęstą sieć dróg leśnych i dojazdowych. W ujęciu funkcjonalnym kluczowe jest zapewnienie: bezpieczeństwa ruchu, ochrony terenów mieszkaniowych przed uciążliwościami transportowymi oraz dostępności do usług publicznych.

Plan ogólny wskazuje strefy komunikacyjne oraz rezerwy terenowe dla utrzymania i rozwoju infrastruktury transportowej. W szczególności uwzględniono potrzeby rozwoju mobilności aktywnej (ruch piesz i rowerowy), w tym wykorzystania walorów krajobrazowych dla tras turystycznych.

W obszarach o szczególnych uwarunkowaniach środowiskowych (doliny rzek, obszary podmokłe, otulina form ochrony przyrody) preferuje się rozwiązania ograniczające fragmentację siedlisk oraz minimalizujące kolizje z korytarzami migracyjnymi zwierząt.

4.6. Infrastruktura techniczna i bezpieczeństwo zaopatrzenia

Plan ogólny uwzględnia istniejące systemy infrastruktury technicznej (wodociągi, kanalizację, energetykę, telekomunikację, gospodarkę odpadami) oraz wskazuje zasady ich rozwoju. Z uwagi na rozproszony charakter zabudowy, priorytetem jest racjonalizacja kosztów utrzymania i rozbudowy sieci, a także ochrona zasobów wodnych przed zanieczyszczeniami.

Zasady lokalizacji infrastruktury technicznej dopuszczają jej realizację we wszystkich strefach planistycznych, przy czym urządzenia o większej skali i uciążliwości powinny być sytuowane w strefach infrastrukturalnych i gospodarczych oraz projektowane w sposób minimalizujący oddziaływania na obszary mieszkaniowe i przyrodnicze.

5. Uwarunkowania środowiskowe

5.1. Rzeźba terenu, budowa geologiczna i gleby

Rzeźba terenu gminy ma genezę polodowcową. Występują tu zarówno formy wysoczyznowe i morenowe, jak i rozległe powierzchnie sandrowe. Urozmaicenie ukształtowanie sprzyja atrakcyjności krajobrazowej, lecz jednocześnie wymaga ostrożnego kształtowania zabudowy w miejscach o podwyższonych spadkach oraz w obniżeniach o niekorzystnych warunkach gruntowo-wodnych.

Na obszarach piaszczystych dominują gleby słabsze, często o ograniczonej przydatności rolniczej, natomiast lokalnie występują kompleksy gleb bardziej żyznych, które wymagają ochrony przed trwałym wyłączeniem z produkcji rolnej. Plan ogólny uwzględnia ochronę gruntów rolnych wyższych klas bonitacyjnych poprzez preferowanie rozwoju zabudowy w istniejących ośrodkach osadniczych oraz poprzez ograniczenia dla nowych terenów mieszkaniowych w krajobrazie otwartym.

5.2. Wody powierzchniowe

Gmina położona jest w zlewni rzeki Brdy, która wraz z dopływami stanowi oś układu hydrograficznego. Istotnym elementem środowiska są jeziora pojezierne, w tym zbiorniki o wysokich walorach przyrodniczych i rekreacyjnych. Gospodarowanie przestrzenią w otoczeniu wód powinno uwzględniać ochronę stref brzegowych, ograniczanie spływu zanieczyszczeń z terenów użytkowanych rolniczo i zabudowanych, a także zachowanie ciągłości korytarzy ekologicznych w dolinach rzecznych.

Z punktu widzenia bezpieczeństwa powodziowego, znaczenie mają obszary zagrożenia powodzią w dolinach cieków. W tych obszarach plan ogólny ogranicza możliwość lokalizacji nowych inwestycji wrażliwych oraz kieruje rozwój funkcji mieszkaniowych do terenów o mniejszym ryzyku, zgodnie z przepisami prawa wodnego i z zasadą przezorności.

5.3. Wody podziemne i warunki hydrogeologiczne

Zasoby wód podziemnych są kluczowe dla zaopatrzenia w wodę ludności i gospodarki. Warunki hydrogeologiczne gminy zależą od budowy utworów czwartorzędowych oraz od układu zlewni i jezior. W wielu miejscach pierwszy poziom wodonośny ma związek z wodami powierzchniowymi i reaguje na zmienność opadów oraz na przekształcenia melioracyjne.

Plan ogólny uwzględnia konieczność ochrony wód podziemnych przed zanieczyszczeniami, w szczególności poprzez: (1) porządkowanie gospodarki ściekowej, (2) ograniczanie lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w miejscach wrażliwych hydrogeologicznie, (3) utrzymanie powierzchni biologicznie czynnej i retencji terenowej, oraz (4) kształtowanie zielonej infrastruktury w strukturze osadniczej.

5.4. Klimat lokalny i warunki topoklimatyczne

Klimat lokalny kształtowany jest przez duży udział lasów i jezior, co sprzyja łagodzeniu ekstremów temperatur oraz podwyższeniu wilgotności powietrza. Jednocześnie w obniżeniach terenowych mogą występować zastoiska chłodnego powietrza, co ma znaczenie dla lokalizacji zabudowy mieszkaniowej oraz dla projektowania zieleni i przewietrzania.

W planie ogólnym uwzględniono potrzebę adaptacji do zmian klimatu, w tym do wzrostu częstotliwości zjawisk ekstremalnych (susze, intensywne opady, silne wiatry). Odpowiedzią planistyczną jest m.in. ochrona dolin rzecznych i terenów podmokłych, rozwijanie retencji krajobrazowej, a także promowanie rozwiązań błękitno-zielonej infrastruktury.

5.5. Lasy, bioróżnorodność i korytarze ekologiczne

Wysoka lesistość gminy stanowi jej podstawowy zasób przyrodniczy i gospodarczy. Lasy pełnią funkcje: produkcyjną, ochronną (glebo- i wodochronną) oraz społeczną (rekreacyjną). Utrzymanie ciągłości kompleksów leśnych i powiązań ekologicznych jest warunkiem zachowania bioróżnorodności oraz stabilności procesów przyrodniczych.

Plan ogólny ogranicza lokalizowanie nowej zabudowy w terenach leśnych i w ich bezpośrednim sąsiedztwie, z wyjątkiem miejsc, gdzie przekształcenie zostało przesądzone w obowiązujących MPZP albo wynika z istniejącej zabudowy i jej uzupełnienia. W strefach zieleni i rekreacji oraz w strefie otwartej preferuje się utrzymanie funkcji przyrodniczych i krajobrazowych, w tym zachowanie korytarzy migracyjnych.

5.6. Główne zagrożenia środowiskowe istotne dla planowania

Do najważniejszych zagrożeń, które mogą wystąpić w wyniku niewłaściwego zagospodarowania przestrzennego, należą: (1) pogorszenie jakości wód powierzchniowych i podziemnych (np. w wyniku nieszczelnych systemów ściekowych lub spływu zanieczyszczeń), (2) fragmentacja siedlisk i przerwanie ciągłości korytarzy ekologicznych, (3) presja urbanizacyjna na brzegi jezior i doliny rzek, (4) wzrost uciążliwości transportowych i hałasu w strefach mieszkaniowych, oraz (5) ryzyka klimatyczne, w tym susze i lokalne podtopienia.

W odpowiedzi na powyższe zagrożenia plan ogólny wprowadza mechanizmy ograniczające presję inwestycyjną na obszary wrażliwe, wskazuje kierunki koncentracji zabudowy oraz formułuje standardy dotyczące minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej i racjonalnej intensywności zabudowy.

6. Obszary chronione i ograniczenia zagospodarowania

6.1. Formy ochrony przyrody

Na terenie gminy występuje złożony system form ochrony przyrody, obejmujący m.in. obszary Natura 2000, rezerwaty przyrody, obszary chronionego krajobrazu oraz pomniki przyrody. System

ten determinuje dopuszczalne kierunki rozwoju funkcjonalnego, w szczególności w sąsiedztwie jezior, dolin rzecznych i kompleksów leśnych.

Plan ogólny uwzględnia te uwarunkowania poprzez: (1) odpowiednie przypisanie stref planistycznych, (2) ograniczenie intensyfikacji zabudowy w obszarach wrażliwych, (3) ochronę i utrzymanie terenów otwartych oraz zieleni, oraz (4) wskazanie konieczności uwzględniania celów ochrony przyrody na etapie sporządzania MPZP i decyzji administracyjnych.

6.1.1. Zestawienie głównych form ochrony przyrody

Forma ochrony	Przykładowe obiekty / obszary	Znaczenie dla planowania
Obszary Natura 2000	Nowa Brda (PLH220078), Jezioro Dymno (PLH220069), Dolina Wieprzy i Studnicy (PLH220038)	konieczność oceny oddziaływania i unikania pogorszenia siedlisk; preferencja dla rozwiązań minimalizujących presję
Rezerваты przyrody	Jezioro Cęgi Małe (z otuliną), Bagnisko Niedźwiady	ograniczenia inwestycyjne; ochrona ekosystemów wodno-torfowiskowych i leśnych
Obszary chronionego krajobrazu	obszary źródłiskowe i krajobrazowe w zlewni Brdy	ochrona walorów krajobrazowych; ograniczanie rozpraszania zabudowy
Korytarze ekologiczne	regionalne powiązania leśno-dolinowe	ciągłość przestrzenna; unikanie barier migracyjnych
Pomniki przyrody	pojedyncze drzewa i głązy narzutowe	ochrona punktowa; uwzględnianie w projektach inwestycyjnych

6.2. Ochrona krajobrazu i ładu przestrzennego

Walory krajobrazowe gminy wynikają z mozaiki lasów, jezior, dolin rzecznych oraz pól uprawnych. Jednym z kluczowych wyzwań jest zachowanie czytelnej struktury osadniczej i ograniczenie chaotycznej suburbanizacji, szczególnie w otoczeniu jezior i wzdłuż dróg o największej dostępności.

Plan ogólny realizuje zasady ładu przestrzennego poprzez delimitację stref planistycznych odpowiadających istniejącemu zagospodarowaniu oraz poprzez wskazanie terenów otwartych, które powinny pozostać wolne od zabudowy. W strefach mieszkaniowych i wielofunkcyjnych przyjęto parametry i wskaźniki, które mają zapewnić spójność kompozycyjną oraz zachowanie zieleni.

6.3. Ograniczenia wynikające z zagrożenia powodziowego i warunków wodnych

W dolinach cieków i na obszarach podmokłych mogą występować obszary zagrożenia powodzią lub podtopieniami. W tych strefach ogranicza się możliwość lokalizacji nowych obiektów budowlanych

mogących zwiększać ryzyko powodziowe lub utrudniać ochronę przed powodzią, a także unika się wyznaczania OUZ w terenach niezagospodarowanych.

Zasady te są spójne z przepisami prawa wodnego oraz z praktyką planistyczną polegającą na kierowaniu nowej zabudowy do terenów bezpieczniejszych i lepiej uzbrojonych.

6.4. Dziedzictwo kulturowe i zasady ochrony

Na terenie gminy występują obiekty i obszary wymagające ochrony konserwatorskiej oraz stanowiska archeologiczne. Plan ogólny identyfikuje obszary ochrony konserwatorskiej i wskazuje obowiązek uwzględniania ich na etapie sporządzania MPZP oraz realizacji inwestycji. Ochrona dziedzictwa kulturowego stanowi element kształtowania tożsamości przestrzennej gminy oraz jakości krajobrazu.

7. Uwarunkowania wynikające z dokumentów strategicznych i planistycznych wyższego rzędu

7.1. Plan zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego 2030

PZPWP 2030 określa kierunki polityki przestrzennej województwa, w tym zasady ochrony zasobów środowiska, rozwój sieci osadniczej oraz priorytety infrastrukturalne. Plan ogólny gminy, jako dokument niższego szczebla, powinien uwzględniać ustalenia i wytyczne PZPWP 2030 w zakresie, w jakim dotyczą one obszaru gminy.

W odniesieniu do gminy Koczała istotne są w szczególności: (1) utrzymanie zasobów przyrodniczych i spójności systemu obszarów chronionych, (2) rozwój infrastruktury turystycznej i tras rekreacyjnych w oparciu o walory przyrodniczo-kulturowe, (3) ochrona wód i racjonalizacja gospodarki wodno-ściekowej, (4) poprawa dostępności transportowej w układzie subregionalnym, oraz (5) adaptacja do zmian klimatu poprzez ochronę terenów retencyjnych i ograniczanie ryzyk naturalnych.

7.2. Strategia Rozwoju Województwa Pomorskiego 2030

SRWP 2030 wskazuje cele strategiczne i operacyjne, które powinny znajdować odzwierciedlenie w politykach lokalnych. Dla gminy wiejskiej o wysokich walorach środowiskowych szczególnie ważne są działania na rzecz jakości życia, spójności terytorialnej, zielonej transformacji oraz rozwoju gospodarki opartej na lokalnych zasobach.

Plan ogólny uwzględnia te kierunki poprzez: (1) porządkowanie struktury przestrzennej, (2) wzmacnianie funkcji usługowych i gospodarczych w wyznaczonych strefach, (3) ochronę zasobów wód i krajobrazu, (4) wspieranie zrównoważonej turystyki i rekreacji, oraz (5) promowanie rozwiązań sprzyjających efektywności energetycznej i OZE, przy zachowaniu ograniczeń środowiskowych i krajobrazowych.

7.3. Studium uwarunkowań oraz ocena aktualności dokumentów planistycznych

Dotychczasową politykę przestrzenną gminy kształtowało studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, a także zbiór obowiązujących MPZP. W analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym wskazano, że studium jest częściowo nieaktualne, a wybrane plany miejscowe wymagają aktualizacji i dostosowania do potrzeb inwestycyjnych.

Plan ogólny przejmuje rolę podstawowego dokumentu polityki przestrzennej, porządkując przeznaczenia funkcjonalne w strefach planistycznych oraz wprowadzając standardy, które w praktyce ukierunkowują sporządzanie MPZP i wydawanie WZ. Jednocześnie plan ogólny respektuje przesądzenia zawarte w obowiązujących MPZP, aby zachować ciągłość prawa miejscowego.

8. Model polityki przestrzennej przyjęty w planie ogólnym

Plan ogólny wprowadza model rozwoju oparty na zasadach: koncentracji zabudowy, ochrony zasobów przyrodniczych, racjonalnego wykorzystania infrastruktury, oraz minimalizacji konfliktów przestrzennych. Model ten odpowiada na uwarunkowania gminy o wysokiej lesistości i znaczących walorach krajobrazowych.

8.1. Cele szczegółowe

- zapewnienie ładu przestrzennego poprzez czytelne strefowanie funkcji i standardy urbanistyczne,
- ochrona zasobów wód, lasów, gleb i krajobrazu, w tym obszarów chronionych,
- preferowanie dogęszczania i uzupełniania istniejącej zabudowy zamiast ekspansji rozproszonej,
- stworzenie warunków dla rozwoju usług i działalności gospodarczej w lokalizacjach optymalnych komunikacyjnie,
- wzmocnienie funkcji turystyczno-rekreacyjnej przy zachowaniu ograniczeń środowiskowych,
- adaptacja do zmian klimatu poprzez zwiększanie retencji i udziału terenów biologicznie czynnych.

8.2. Zasady koordynacji z MPZP oraz decyzjami administracyjnymi

Ustalenia planu ogólnego są wiążące przy sporządzaniu MPZP. Oznacza to, że nowe miejscowe plany nie mogą wykraczać poza profile funkcjonalne stref planistycznych ani poza standardy urbanistyczne określone w planie ogólnym. Plan ogólny pełni zatem rolę ram prawnych i merytorycznych dla dalszego uszczegóławiania przeznaczeń.

W odniesieniu do decyzji o warunkach zabudowy (WZ) kluczowe jest wyznaczenie OUZ. Decyzje WZ mogą być wydawane w granicach OUZ i muszą pozostawać w zgodności ze strefą planistyczną oraz ze standardami urbanistycznymi, co ogranicza uznaniowość i poprawia przewidywalność procesów inwestycyjnych.

9. Strefy planistyczne – uzasadnienie delimitacji i charakterystyka

Strefy planistyczne stanowią podstawowy element planu ogólnego. Ich wyznaczenie oparto na: (1) inwentaryzacji istniejącego zagospodarowania, (2) ustaleniach obowiązujących MPZP, (3) uwarunkowaniach środowiskowych i krajobrazowych, (4) dostępności infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, oraz (5) potrzebach wynikających z analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym.

W planie ogólnym gminy Koczała przyjęto następujące strefy planistyczne: SW, SJ, SZ, SU, SP, SR, SI, SN, SC, SO oraz SK.

9.1. Zestawienie stref planistycznych

Symbol	Nazwa strefy	Wiodące przeznaczenie / funkcja
SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	mieszkalnictwo wielorodzinne i usługi towarzyszące
SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	mieszkalnictwo jednorodzinne, usługi nieuciążliwe
SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	zabudowa zagrodowa i rolnictwo, uzupełniając mieszkalnictwo
SU	strefa usługowa	usługi publiczne i komercyjne
SP	strefa gospodarcza	produkcja i usługi o charakterze gospodarczym, magazyny
SR	strefa produkcji rolniczej	rolnictwo, obsługa produkcji rolnej
SI	strefa infrastrukturalna	urządzenia infrastruktury technicznej
SN	strefa zieleni i rekreacji	zielen publiczna i urządzona, rekreacja
SC	strefa cmentarzy	cmentarze i urządzenia towarzyszące
SO	strefa otwarta	tereny otwarte, lasy, wody, krajobraz rolniczy
SK	strefa komunikacji	drogi i tereny komunikacyjne

9.2. Charakterystyka poszczególnych stref

9.2.1. Strefa SW

Strefa SW obejmuje obszary o istniejącej lub potencjalnej intensyfikacji zabudowy mieszkaniowej w układzie wielorodzinnym. Jest wyznaczana w miejscach o najlepszej dostępności do usług publicznych oraz o relatywnie dobrej dostępności komunikacyjnej.

W strefie SW dopuszcza się usługi niezbędne do obsługi mieszkańców, przy założeniu ograniczania uciążliwości. Szczegółowe parametry zabudowy powinny być każdorazowo dostosowane w MPZP do skali istniejącej struktury osadniczej.

9.2.2. Strefa SJ

Strefa SJ stanowi podstawową strefę rozwoju mieszkalnictwa jednorodzinnego. Obejmuje istniejące zespoły zabudowy oraz tereny przeznaczone do ich uzupełnienia w sposób kontynuujący układ ulic i działek.

W strefie SJ preferuje się dogęszczanie w ramach OUZ oraz w oparciu o istniejącą infrastrukturę. Lokalizacja usług jest dopuszczalna w formie nieuciążliwej, w szczególności przy głównych ciągach komunikacyjnych.

9.2.3. Strefa SZ

Strefa SZ obejmuje obszary zabudowy zagrodowej oraz miejscowości o dominującym profilu rolniczym. Zachowanie funkcji zagrodowej ma znaczenie dla tożsamości krajobrazu wiejskiego oraz dla utrzymania aktywności gospodarczej na obszarach rolnych.

Dopuszczalne jest uzupełnianie zabudowy mieszkaniowej w ramach istniejących siedlisk oraz rozwój usług towarzyszących rolnictwu, pod warunkiem zapewnienia ochrony środowiska (m.in. gospodarki nawozami i ściekami).

9.2.4. Strefa SU

Strefa SU obejmuje obszary koncentracji usług publicznych i komercyjnych: administracji, oświaty, kultury, sportu oraz handlu i usług lokalnych. Strefa jest istotna dla zaspokajania potrzeb mieszkańców oraz dla rozwoju funkcji centrotwórczych.

W strefie SU ważne jest kształtowanie jakości przestrzeni publicznych, w tym czytelnych dojść pieszych, zieleni urządzonej i miejsc integracji społecznej.

9.2.5. Strefa SP

Strefa SP obejmuje tereny przeznaczone pod działalność gospodarczą, w tym produkcję, składy, bazy usługowe oraz funkcje wytwórcze, które wymagają lokalizacji poza strefami mieszkaniowymi.

Lokalizacje stref SP powinny zapewniać możliwość obsługi transportowej oraz ograniczać konflikty środowiskowe, w szczególności poprzez zachowanie stref buforowych i odpowiednich standardów akustycznych.

9.2.6. Strefa SR

Strefa SR obejmuje obszary użytkowane rolniczo, w tym pola uprawne i łąki. Jej celem jest ochrona rolniczej przestrzeni produkcyjnej i ograniczanie presji urbanizacyjnej na grunty rolnicze.

Dopuszczalne są inwestycje związane z produkcją rolną i jej obsługą, z uwzględnieniem wymogów ochrony środowiska oraz zasad ochrony krajobrazu.

9.2.7. Strefa SI

Strefa SI obejmuje tereny infrastruktury technicznej i urządzeń publicznych, takich jak ujęcia i stacje uzdatniania wody, oczyszczalnie ścieków, obiekty energetyczne czy telekomunikacyjne.

Wyznaczenie strefy SI pozwala na czytelne oddzielenie funkcji infrastrukturalnych oraz na zabezpieczenie możliwości modernizacji i rozbudowy systemów technicznych.

9.2.8. Strefa SN

Strefa SN obejmuje tereny zieleni i rekreacji, w tym parki, zieleń urządzoną, plaże i obszary wypoczynkowe. Jej funkcją jest poprawa jakości życia mieszkańców oraz wzmocnienie oferty turystycznej.

W strefie SN dopuszcza się urządzenia rekreacyjne o skali dostosowanej do otoczenia, z poszanowaniem walorów przyrodniczych i krajobrazowych.

9.2.9. Strefa SC

Strefa SC obejmuje istniejące i planowane cmentarze wraz z terenami niezbędnymi do ich funkcjonowania. W strefie tej obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów sanitarnych i ochrony wód.

Plan ogólny zapewnia utrzymanie funkcji cmentarzy oraz możliwość ich racjonalnej obsługi komunikacyjnej.

9.2.10. Strefa SO

Strefa SO obejmuje tereny otwarte: lasy, wody, tereny rolne oraz obszary o wiodących funkcjach przyrodniczych i krajobrazowych. Jest to strefa kluczowa dla utrzymania tożsamości przestrzennej i walorów środowiskowych gminy.

W strefie SO ogranicza się lokalizację nowej zabudowy, dopuszczając jedynie przedsięwzięcia wynikające z przepisów odrębnych lub przesądzeń planów miejscowych oraz inwestycje celu publicznego o niezbędnym charakterze.

9.2.11. Strefa SK

Strefa SK obejmuje tereny komunikacji: drogi, skrzyżowania, parkingi oraz rezerwy pod infrastrukturę transportową. Wyznaczenie strefy umożliwia ochronę ciągłości układu komunikacyjnego i zapewnia rezerwy terenowe dla inwestycji.

W strefie SK należy dążyć do poprawy bezpieczeństwa ruchu oraz do minimalizacji oddziaływań transportu na strefy mieszkaniowe i przyrodnicze.

9.3. Gminne standardy urbanistyczne i parametry zagospodarowania

Plan ogólny wprowadza standardy urbanistyczne, które obejmują m.in. maksymalną nadziemną intensywność zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. Standardy te są dostosowane do charakteru stref i mają na celu utrzymanie spójności kompozycyjnej oraz ochronę środowiska.

Szczegółowe wartości standardów dla poszczególnych stref przedstawia część danych przestrzennych planu oraz załączniki opisowe. Przy sporządzaniu MPZP standardy stanowią punkt wyjścia do ustaleń szczegółowych, a w przypadku WZ – są bezpośrednio wiążące.

10. Obszar uzupełnienia zabudowy (OUZ) – uzasadnienie i sposób wyznaczenia

10.1. Rola OUZ w systemie planowania po wejściu w życie planu ogólnego

OUZ jest narzędziem porządkującym proces dogęszczania i uzupełniania zabudowy w gminie. Po wejściu w życie planu ogólnego decyzje o warunkach zabudowy (WZ) mogą być wydawane co do zasady wyłącznie na obszarach, które zostały wskazane jako OUZ. Poza OUZ realizacja nowej zabudowy wymagającej decyzji planistycznej będzie możliwa przede wszystkim poprzez uchwalenie MPZP.

W praktyce OUZ pełni funkcję filtra: umożliwia lokalizowanie pojedynczych inwestycji w ramach istniejących struktur osadniczych (wypełnianie luk), a jednocześnie ogranicza rozpraszanie zabudowy w krajobrazie otwartym i leśnym. Z perspektywy gminy OUZ wspiera racjonalne wykorzystanie infrastruktury oraz ogranicza koszty obsługi terenów nowej zabudowy.

10.2. Podstawy prawne wyznaczenia OUZ

Granice OUZ wyznacza się zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy. Rozporządzenie określa sposób identyfikacji obszarów bazowych (związanych z istniejącą zabudową) oraz dopuszcza ograniczone rozszerzenia tych obszarów w celu uwzględnienia lokalnych uwarunkowań i polityki przestrzennej gminy.

W gminie Koczała konieczność wyznaczenia OUZ wynika także z faktu, że poza granicami obowiązujących MPZP występuje istotna liczba decyzji o warunkach zabudowy. OUZ pozwala zachować ciągłość wydawania WZ w terenach, gdzie uzupełnianie zabudowy jest zasadne, do czasu objęcia tych terenów MPZP.

10.3. Metodyka delimitacji OUZ

Wyznaczanie OUZ przeprowadzono w kilku krokach: (1) identyfikacja istniejących obszarów zabudowy i terenów o charakterze zurbanizowanym, (2) weryfikacja ciągłości zabudowy i dostępności infrastruktury, (3) eliminacja obszarów o istotnych ograniczeniach (np. tereny niezagospodarowane w obszarach zagrożenia powodzią, obszary kolidujące z celami ochrony przyrody), (4) dopasowanie granic do układu działek ewidencyjnych, w tym obejmowanie całych działek budowlanych, gdy jest to możliwe, oraz (5) dopuszczalne poszerzenia granic w granicach limitu określonego rozporządzeniem.

Zasada nadrzędna polegała na tym, aby OUZ obejmował przede wszystkim luki w istniejącej zabudowie i tereny predysponowane do uzupełnienia, gdzie istnieje infrastruktura techniczna i dostęp drogowy. W obszarach rolnych dopuszczono wyznaczanie OUZ na części działki, jeżeli pozwalało to zachować ciągłość krajobrazu rolniczego i ograniczyć presję na grunty rolnicze.

Wyznaczając obszary uzupełnień zabudowy (OUZ), a następnie rozpatrując ich ewentualne rozszerzenia, przyjęto następujące zasady ogólne:

- **Kolizja z planami miejscowymi:** jeżeli OUZ pokrywał się z terenami objętymi obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, odstępowano od jego wyznaczania, ponieważ podstawą rozstrzygnięć administracyjnych na tych terenach są ustalenia planów miejscowych.
- **Doprecyzowanie granic poza MPZP:** jeżeli OUZ obejmował tereny nieobjęte planami miejscowymi, w większości przypadków korygowano jego zasięg do czytelnych granic w terenie, w szczególności do granic działek ewidencyjnych, użytków gruntowych lub istniejącego zagospodarowania.
- **Działki z ważnymi WZ:** co do zasady nie włączano do OUZ działek położonych w bezpośrednim sąsiedztwie bazowego OUZ, jeżeli dla tych działek wydano prawomocne decyzje o warunkach zabudowy – przyjmując, że ewentualna realizacja zabudowy może następować w oparciu o te rozstrzygnięcia.
- **Ochrona łąk i pastwisk:** w miarę możliwości nie rozszerzano OUZ na grunty zajęte przez zewidencjonowane łąki i pastwiska, uznając je za tereny istotne dla pełnienia funkcji ekologicznych i regeneracyjnych środowiska, a nie jako rezerwę pod zabudowę.
- **Użytki rolne klasy I- III:** w przypadku rozpatrywania rozszerzeń OUZ na użytkach rolnych klasy I-III stosowano podejście restrykcyjne, kierując się zasadą wynikającą z § 1 ust. 6 wskazanego rozporządzenia, tak aby w możliwie największym stopniu chronić gleby o wysokich klasach bonitacyjnych przed przeznaczeniem pod zabudowę.

OUZ wyznaczono zgodnie z § 1 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy, wykorzystując własną aplikację w systemie ArcGis. Analizując budynki wewnątrz gminy i w odległości 100m od granicy gminy .Do opracowania granic użyto warstw budynków sporządzonych na podstawie:

- ewidencji gruntów i budynków (EGiB) w wersji wektorowej, pozyskanej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego,
- bazy danych obiektów topograficznych BDOT10k z ogólnodostępnych źródeł.

§ 1. 1. W celu wyznaczenia granic obszarów uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy:

1) określa się zgrupowania nie mniej niż 5 budynków, w których obrys każdego z budynków w zgrupowaniu znajduje się w odległości nie większej niż 100 m od obrysu co najmniej jednego innego budynku w zgrupowaniu, przy czym uwzględnia się następujące rodzaje budynków według Klasyfikacji Środków Trwałych, o której mowa w przepisach wydanych na podstawie art. 40 ust. 2 ustawy z dnia 29 czerwca 1995 r. o statystyce publicznej (Dz. U. z 2023 r. poz. 773):

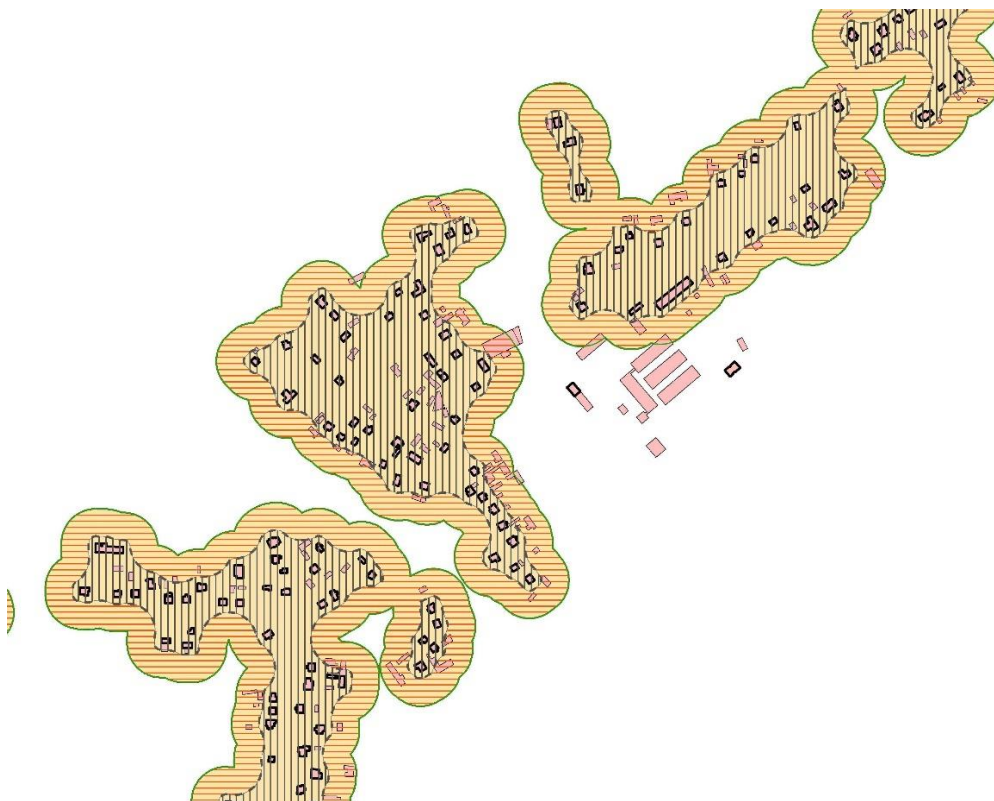
- a) budynki przemysłowe o symbolu 101,*
- b) budynki handlowo-usługowe o symbolu 103,*
- c) budynki biurowe o symbolu 105,*
- d) budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej o symbolu 106,*
- e) budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe o symbolu 107,*
- f) pozostałe budynki niemieszkalne o symbolu 109,*
- g) budynki mieszkalne o symbolu 110;*

2) wyznacza się obszary ograniczone krzywą poprowadzoną w odległości 50 m od obrysu budynków położonych w zgru-powaniach, o których mowa w pkt 1;

3) do obszarów wyznaczonych w wyniku wykonania czynności określonej w pkt 2 dodaje się obszary o jednostkowej powierzchni nie większej niż 5000 m², ograniczone z każdej strony krzywą, o której mowa w pkt 2;

4) wewnątrz obszarów, które powstały w wyniku wykonania czynności, o których mowa w pkt 2 i 3, wyznacza się krzywą poprowadzoną w odległości 40 m od granicy tych obszarów;

5) od obszarów, które powstały w wyniku wykonania czynności, o których mowa w pkt 2 i 3, odejmuje się obszary znaj-dujące się między krzywą będącą granicą tych obszarów a krzywą, o której mowa w pkt 4.



Uzasadnienie do rozporządzenia wskazuje, że ostateczna delimitacja OUZ może uwzględniać dodatkowe okoliczności wynikające z uregulowań zewnętrznych lub kierunków polityki przestrzennej gminy, co uzasadnia pozostawienie gminie swobody dopasowania granic do zidentyfikowanych potrzeb i możliwości rozwojowych.

10.4. Dopuszczalny limit rozszerzenia OUZ – obliczenia

Rozporządzenie dopuszcza rozszerzenie granic OUZ o łączną powierzchnię nie większą niż wynikająca ze wzoru:

$$P_p = 25\% * (P_b - P_u)$$

gdzie P_p oznacza maksymalną łączną powierzchnię poszerzenia OUZ, P_b oznacza łączną powierzchnię obszarów bazowych wyznaczonych w sposób wskazany w rozporządzeniu, a P_u oznacza łączną powierzchnię OUZ wyznaczonych w sposób podstawowy.

Wielkość	Wartość [ha]	Opis
P_b	261,8	łączna powierzchnia obszarów bazowych (ust. 1 pkt 1–3 rozporządzenia)
P_u	98,9	łączna powierzchnia OUZ wyznaczona w sposób

		podstawowy (ust. 1 rozporządzenia)
Pb – Pu	162,9	różnica powierzchni
Pp	40,7	maksymalna dopuszczalna łączna powierzchnia poszerzenia OUZ (25% różnicy)

Wyznaczony w planie ogólnym OUZ zawiera poszerzenia mieszczące się w dopuszczalnym limicie. Poszerzenia służą przede wszystkim objęciu OUZ terenów przylegających do istniejącej zabudowy, na których kontynuacja zagospodarowania jest uzasadniona ze względu na istniejącą infrastrukturę i obsługę komunikacyjną.

10.5. Kryteria wyznaczania OUZ w gminie Koczała

- Nie poszerzono OUZ na terenach objętych obowiązującymi MPZP, z wyjątkiem obszarów, gdzie planuje się zmianę przeznaczenia na mieszkaniowe w ramach nowego MPZP.
- Nie wyznaczano OUZ w terenach niezagospodarowanych położonych w obszarach zagrożenia powodzią lub podtopieniami.
- Poszerzenia OUZ wprowadzono w miejscach, gdzie w sąsiedztwie zabudowa jest już realizowana, a dostępna jest infrastruktura umożliwiająca dalszy rozwój.
- Granice OUZ dopasowano do granic działek budowlanych, aby w miarę możliwości obejmować całe działki; wyjątkiem są rozległe działki rolne, gdzie OUZ obejmuje część działki.
- Weryfikowano kolizje z formami ochrony przyrody oraz z korytarzami ekologicznymi; w razie konfliktu preferowano ochronę ciągłości przyrodniczej i krajobrazowej.

10.6. OUZ a wydawanie decyzji o warunkach zabudowy (WZ)

Po wejściu w życie planu ogólnego decyzja WZ staje się instrumentem wykonawczym wobec ustaleń POG. WZ może być wydana wyłącznie w OUZ oraz wyłącznie dla funkcji zgodnych z profilem funkcjonalnym strefy planistycznej. Decyzja musi także spełniać gminne standardy urbanistyczne (np. maksymalną maddziemną intensywność zabudowy, wysokość oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej).

Analiza urbanistyczna dla WZ zachowuje elementy zasady dobrego sąsiedztwa, jednak w nowym systemie ma bardziej ograniczony zasięg przestrzenny. Zmiana ta ogranicza przypadki przenoszenia parametrów zabudowy z odległych i nieporównywalnych fragmentów miejscowości.

Decyzje WZ wydane na nowych zasadach posiadają termin ważności (co do zasady 5 lat od dnia, w którym stały się prawomocne). Decyzje, które stały się prawomocne przed wejściem w życie planu ogólnego, zachowują ważność zgodnie z przepisami przejściowymi.

10.7. Wnioski planistyczne wynikające z OUZ

Wprowadzenie OUZ przesuwają ciężar rozwoju przestrzennego z decyzji indywidualnych (WZ) na planowanie miejscowe. Jest to korzystne dla ładu przestrzennego, ale wymaga od gminy aktywnej polityki sporządzania MPZP w miejscach o rosnącym zainteresowaniu inwestycyjnym. Plan ogólny wraz z OUZ stanowi zatem narzędzie stabilizujące i przejściowe: umożliwia racjonalne uzupełnianie istniejącej zabudowy, jednocześnie kierując większe przedsięwzięcia do procedury planistycznej.

11. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonność terenów

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oceniano w oparciu o: (1) analizę uwarunkowań demograficznych, (2) strukturę i dynamikę inwestycji mieszkaniowych w ostatnich latach, (3) poziom dostępności terenów uzbrojonych w granicach istniejących miejscowości, oraz (4) rezerwy wynikające z obowiązujących MPZP.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oblicza się zgodnie ze wzorem:

$$ZAP = M20 - PUM0 / P20$$

gdzie:

ZAP – oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

M20 – oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%,

PUM0 – oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi,

P20 – oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca

$$ZAP = M20 - PUM0 / P20$$

$$ZAP = 2\,390 - 2\,393 = -3$$

$$ZAP = 2\,390 - 2\,512 = -122$$

$$P20 = 3P0 - 2P-10$$

$$P_{20} = 3 \times 29,4 - 2 \times 25,1 = 38$$

$$P_{20} = 2P_0 - P_{-20}$$

$$P_{20} = 2 \times 29,4 - 22,6 = 36,2$$

Dla gminy Koczała w statystyce publicznej, tj. w Banku Danych Lokalnych prowadzonym przez Główny Urząd Statystyczny, najświeższe dane widnieją dla roku 2022. Powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie wynosiła wówczas 90 936 m².

Prognozowana liczba mieszkańców wg GUS do roku 2042 w perspektywie 20 lat wynosi 2276 osób. Zgodnie ze wzorem, wartość tę należy zwiększyć o 5%, co przekłada się finalnie na wartość 2 390 osób.

Obliczenie wartości P₂₀

Prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca oblicza się zgodnie z jednym ze wzorów:

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$$

$$P_{20} = 2P_0 - P_{-20}$$

gdzie:

P₀ – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi,

P₋₁₀ – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane,

P₋₂₀ – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane.

Zgodnie w powyższych wyliczeniach niestety, ale nie ma zapotrzebowania na nową zabudowę w gminie Koczała

W gminie o znacznym udziale terenów chronionych i leśnych, nadmierne wyznaczanie terenów pod nową zabudowę może prowadzić do rozproszenia przestrzennego oraz do wzrostu kosztów infrastruktury. Plan ogólny przyjmuje zatem podejście ostrożnościowe: preferuje wykorzystanie terenów w obrębie istniejącej zabudowy (w szczególności w ramach OUZ) oraz kieruje większe przedsięwzięcia do procedury MPZP.

11.1. Źródła podaży terenów mieszkaniowych

- tereny mieszkaniowe i wielofunkcyjne wynikające z obowiązujących MPZP (w tym w miejscowości Koczała),
- tereny istniejącej zabudowy w strefach SW, SJ i SZ,
- luki w zabudowie oraz tereny uzupełnienia wyznaczone w OUZ,
- potencjał przekształceń funkcjonalnych w obrębie terenów usługowych i gospodarczych (w skali lokalnej).

11.2. Wnioski z analizy chłonności

Chłonność terenów niezabudowanych w granicach stref mieszkaniowych zależy od układu działek, dostępu do drogi publicznej oraz możliwości zapewnienia uzbrojenia. W praktyce największy potencjał dogęszczania występuje w ośrodku gminnym oraz w większych wsiach, gdzie istnieją sieci infrastruktury technicznej.

Plan ogólny nie dąży do maksymalizacji powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę, lecz do ich racjonalnego rozmieszczenia. Takie podejście sprzyja ochronie krajobrazu i zasobów środowiska, a także umożliwia etapowanie rozwoju w zależności od realnych potrzeb i możliwości finansowych gminy.

12. Oddziaływanie ustaleń planu ogólnego na środowisko i środki minimalizacji

Dla projektu planu ogólnego przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko. Analiza dotyczyła w szczególności potencjalnych skutków w zakresie wód, bioróżnorodności, krajobrazu, klimatu akustycznego oraz ryzyk klimatycznych.

Podstawowe mechanizmy ograniczania oddziaływań w planie ogólnym obejmują: (1) utrzymanie terenów otwartych i zieleni, (2) ograniczenie ekspansji zabudowy w obszarach wrażliwych, (3) standardy urbanistyczne wspierające retencję i powierzchnie biologicznie czynne, (4) separację funkcji potencjalnie uciążliwych (strefy SP i SI) od zabudowy mieszkaniowej, oraz (5) wymóg dalszego uszczegóławiania ustaleń w MPZP wraz z ocenami środowiskowymi tam, gdzie będą wymagane.

12.1. Kwestie szczególne: Natura 2000 i korytarze ekologiczne

Na terenach objętych formami ochrony przyrody oraz w ich sąsiedztwie konieczne jest zachowanie integralności siedlisk i spójności sieci ekologicznej. Plan ogólny stanowi ramę, która ogranicza presję przestrzenną, natomiast na etapie MPZP lub decyzji środowiskowych należy stosować szczegółowe rozwiązania techniczne i organizacyjne minimalizujące wpływ inwestycji (np. strefy buforowe, ograniczenia oświetlenia, rozwiązania przeciwkolizyjne dla fauny).

13. Spójność planu ogólnego z istniejącymi MPZP oraz program działań

Znaczna część obszarów zurbanizowanych w gminie jest objęta MPZP. Plan ogólny w dużej mierze odzwierciedla przeznaczenia ustalone w tych planach, co zapewnia spójność systemu prawa miejscowego i stabilność dla inwestorów.

Jednocześnie, zgodnie z wnioskami z analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, wskazuje się potrzebę aktualizacji wybranych MPZP, w szczególności w miejscowości Koczała oraz w planie dotyczącym zalesień. Program działań w zakresie planowania miejscowego powinien koncentrować się na obszarach o największym zainteresowaniu inwestycyjnym oraz na terenach, gdzie konieczne jest uporządkowanie układu komunikacyjnego i infrastruktury.

13.1. Rekomendacje dotyczące etapowania sporządzania MPZP

- priorytetowe przygotowanie MPZP dla obszarów intensywnego zainteresowania inwestycyjnego w ośrodku gminnym,
- weryfikacja przeznaczeń terenów zalesień w kontekście wniosków mieszkańców i ochrony krajobrazu,
- sporządzanie MPZP dla obszarów turystyki i rekreacji w otoczeniu jezior, z precyzyjnymi zasadami ochrony stref brzegowych,
- koordynacja MPZP z planami rozwoju infrastruktury technicznej (kanalizacja, drogi, energetyka).

14. Podsumowanie

Plan ogólny gminy Koczała porządkuje politykę przestrzenną poprzez wyznaczenie stref planistycznych, standardów urbanistycznych oraz obszaru uzupełnienia zabudowy. Rozwiązania te odpowiadają na specyfikę gminy: wysoką lesistość, znaczące walory przyrodnicze i krajobrazowe, oraz potrzebę racjonalizacji rozwoju zabudowy.

Ouz stanowi kluczowy instrument zapewniający możliwość uzupełniania zabudowy w sposób kontrolowany, jednocześnie ograniczając rozpraszanie zabudowy na terenach otwartych. Zaproponowane kryteria i obliczenia limitu poszerzeń zapewniają zgodność z przepisami oraz spójność z celami ochrony środowiska.

Plan ogólny stanowi podstawę do dalszych działań planistycznych i inwestycyjnych, w szczególności do sporządzania MPZP oraz do prowadzenia polityki infrastrukturalnej. Efektywna

realizacja jego ustaleń wymaga konsekwentnego monitorowania zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, współpracy z mieszkańcami oraz integracji z dokumentami strategicznymi gminy i województwa.

Literatura i materiały źródłowe

- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Koczała – tekst jednolity (zmiana 2012).
- Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Koczała (grudzień 2021) wraz z uchwałą w sprawie aktualności studium i MPZP (marzec 2022).
- Plan zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego 2030 (uchwała Sejmiku Województwa Pomorskiego z 29 grudnia 2016 r.).
- Strategia Rozwoju Województwa Pomorskiego 2030 (uchwała Sejmiku Województwa Pomorskiego z 12 kwietnia 2021 r.).
- GIOŚ: Stan środowiska w województwie pomorskim. Raport 2020.
- PIG-PIB: Objasnienia do Mapy hydrogeologicznej Polski w skali 1:50 000, arkusz Koczała (124) oraz objasnienia do bazy GIS pierwszego poziomu wodonośnego, arkusz Koczała (0124).

