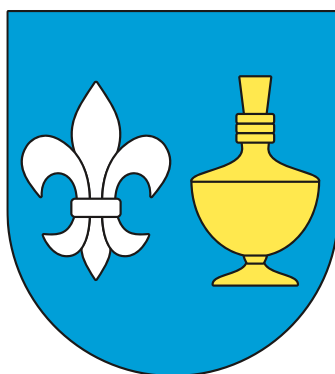


UZASADNIENIE

DO PLANU OGÓLNEGO GMINY KOCZAŁA

Wersja uwzględniająca ustalenia Planu zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego 2030, rekomendacje Audytu krajobrazowego województwa pomorskiego oraz wyniki opiniowania i uzgodnień



Dokument sporządzony dla aktualnego projektu planu ogólnego
obejmującego obszar całej gminy Koczała

OPRACOWANIE:

Kierownik zespołu mgr.inż. Jolanta Popielarska

mgr. Anna Jaworska

mgr.inż. Dariusz Osuch

mgr.inż. Agata Przygoda

mgr.inż. Małgorzata Regulska

Koczała, lipiec 2026 r.

Spis treści

SYNTEZA UZASADNIENIA	4
1. PRZEDMIOT, CEL I ZAKRES UZASADNIENIA.....	5
2. PODSTAWY PRAWNE I FORMALNE.....	6
3. MATERIAŁY ŹRÓDŁOWE I METODYKA.....	7
4. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z POLITYKI WOJEWÓDZTWA	8
4.1. Plan zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego 2030	8
4.2. Strategia Rozwoju Województwa Pomorskiego 2030.....	8
5. UWARUNKOWANIA PRZYRODNICZE, WODNE I KRAJOBRAZOWE	9
5.1. Rzeźba terenu, budowa geologiczna i warunki gruntowo-wodne	9
5.2. Wody powierzchniowe i podziemne	9
5.3. Lasy, korytarze ekologiczne i bioróżnorodność	9
5.4. Formy ochrony przyrody	9
6. AUDYT KRAJOBRAZOWY WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO	11
7. STRUKTURA OSADNICZA, SPOŁECZNA I GOSPODARCZA.....	12
7.1. Sieć osadnicza.....	12
7.2. Demografia i mieszkalnictwo	12
7.3. Gospodarka, rolnictwo i leśnictwo	12
7.4. Turystyka i rekreacja	12
8. INFRASTRUKTURA, TRANSPORT I DZIEDZICTWO KULTUROWE	13
8.1. Transport	13
8.2. Infrastruktura techniczna	13
8.3. Cmentarze i ograniczenia sanitarne.....	13
8.4. Dziedzictwo kulturowe	13
9. MODEL STRUKTURY FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ	14
10. STREFY PLANISTYCZNE – UZASADNIENIE DELIMITACJI.....	16
10.1. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW).....	16
10.2. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ).....	16
10.3. Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (SZ)	16
10.4. Strefa usługowa (SU)	16
10.5. Strefa gospodarcza (SP)	17
10.6. Strefa produkcji rolniczej (SR).....	17
10.7. Strefa infrastrukturalna (SI)	17
10.8. Strefa zieleni i rekreacji (SN).....	17
10.9. Strefa cmentarzy (SC)	17
10.10. Strefa otwarta (SO).....	17
10.11. Strefa komunikacyjna (SK).....	17
11. GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE	18
12. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ I CHŁONNOŚĆ	19

13. OBSZAR UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY	20
13.1. Funkcja OUZ.....	20
13.2. Algorytm wyznaczenia	20
13.3. Kontrola powierzchniowa.....	20
13.4. Kryteria ograniczeń i rozszerzeń	21
14. RELACJA PLANU OGÓLNEGO Z MPZP I DECYZJAMI O WARUNKACH ZABUDOWY	23
15. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA OPINII I UZGODNIEŃ	24
16. PRZEWIDYWANE SKUTKI REALIZACJI I ZASADY WDRAŻANIA	25
17. PODSUMOWANIE	26
LITERATURA I MATERIAŁY ŹRÓDŁOWE	27

SYNTEZA UZASADNIENIA

Plan ogólny gminy Koczała porządkuje politykę przestrzenną gminy w warunkach wysokiej lesistości, znacznego udziału obszarów chronionych, rozproszonej sieci osadniczej oraz ograniczonej dynamiki demograficznej. Przyjęty model nie polega na równomiernym otwieraniu nowych terenów inwestycyjnych, lecz na koncentracji zabudowy w istniejących miejscowościach, ochronie ciągłości układów leśnych i dolinnych oraz kierowaniu przedsięwzięć wymagających szerszej koordynacji do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Podstawową jednostką struktury pozostaje miejscowość Koczała, skupiająca usługi publiczne, zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i jednorodzinną oraz działalność gospodarczą. Pozostałe miejscowości rozwijają się stosownie do ich dotychczasowego charakteru: jako wsie o funkcji mieszkaniowej i zagrodowej, osady leśne, zespoły związane z gospodarką rolną albo miejsca obsługi rekreacji. Tereny poza zwartymi układami osadniczymi obejmuje przede wszystkim strefa otwarta, która utrzymuje funkcje rolnicze, leśne, wodne i przyrodnicze.

Projekt uwzględnia ponadregionalny korytarz ekologiczny Dolin Wieprzy, Studzienicy i Brdy, subregionalny korytarz ekologiczny doliny Rudej, obszary Natura 2000, rezerwaty przyrody oraz obszary chronionego krajobrazu. Szczególne znaczenie mają krajobrazy priorytetowe „Miasteczkie Jeziora Lobeliowe” (22-314.47-76) i „Dolina rzeki Rudej” (22-314.67-56). Rozwiązania planu odczytuje się zatem w powiązaniu z koniecznością zachowania drożności dolin, ciągłości lasów, ekotonów brzegowych, torfowisk, łąk wilgotnych i polan śródleśnych.

W projekcie wyznaczono jedenaście rodzajów stref planistycznych, stosując wyłącznie nazwy i symbole określone w przepisach: SW, SJ, SZ, SU, SP, SR, SI, SN, SC, SO i SK. Nie wyznaczono strefy handlu wielkopowierzchniowego ani strefy górnictwa. Dodatkowe profile funkcjonalne zostały zróżnicowane przestrzennie, tak aby nie traktować wszystkich terenów otwartych lub rekreacyjnych jednakowo. Strefy mieszkaniowe i zagrodowe koncentrują się w granicach istniejących struktur oraz obszaru uzupełnienia zabudowy.

Obszar uzupełnienia zabudowy jest instrumentem umożliwiającym – co do zasady – wydawanie decyzji o warunkach zabudowy po wejściu w życie planu ogólnego. Jego przebieg wynika z algorytmu określonego w rozporządzeniu oraz z selektywnego zastosowania dopuszczalnych rozszerzeń. OUZ nie jest samodzielnym przeznaczeniem terenu i nie przesądza o możliwości zabudowy każdej działki; warunkiem pozostaje zgodność zamierzenia z profilem funkcjonalnym strefy, gminnymi standardami urbanistycznymi oraz przepisami odrębnymi.

1. PRZEDMIOT, CEL I ZAKRES UZASADNIENIA

Niniejsze uzasadnienie sporządzono na podstawie art. 13h ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Jego zadaniem jest wykazanie, w jaki sposób uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy zostały przełożone na granice stref planistycznych, profile funkcjonalne, gminne standardy urbanistyczne oraz obszar uzupełnienia zabudowy. Dokument nie zastępuje części normatywnej planu ogólnego, lecz wyjaśnia logikę i proporcje przyjętego modelu przestrzennego.

Uzasadnienie odczytuje się łącznie z aktualnym projektem planu ogólnego, częścią graficzną uzasadnienia, prognozą oddziaływania na środowisko, opracowaniem ekofizjograficznym oraz dokumentacją prac planistycznych. Dane liczbowe dotyczące powierzchni stref i OUZ obliczono na podstawie aktualnych geometrii projektu planu. W dokumencie nie odwołuje się do technicznego formatu przechowywania danych; źródłem ustaleń jest projekt planu ogólnego jako akt planowania przestrzennego.

Zakres uzasadnienia obejmuje w szczególności: politykę przestrzenną gminy określoną w dokumentach strategicznych, ustalenia i wytyczne dokumentów wojewódzkich, rekomendacje audytu krajobrazowego, uwarunkowania środowiskowe i kulturowe, rozmieszczenie infrastruktury, zasady wyznaczenia stref, parametry zabudowy, zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową, sposób wyznaczenia OUZ oraz sposób uwzględnienia wniosków wynikających z opiniowania i uzgodnień.

2. PODSTAWY PRAWNE I FORMALNE

Plan ogólny jest aktem prawa miejscowego obejmującym cały obszar gminy. Jego ustalenia są wiążące przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a w zakresie wskazanym w ustawie także przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy. Zasadnicze elementy planu stanowią strefy planistyczne i gminne standardy urbanistyczne. Fakultatywnie plan może obejmować obszar uzupełnienia zabudowy, obszar zabudowy śródmiejskiej oraz gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej. W gminie Koczała wyznaczono OUZ; nie wyznaczono obszaru zabudowy śródmiejskiej.

Zakres	Podstawa prawna lub dokument	Znaczenie dla projektu
Plan ogólny	ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – tekst jednolity ogłoszony w Dz. U. z 2026 r. poz. 538	zakres uzasadnienia, strefy planistyczne, standardy, OUZ, relacja z MPZP i WZ
Charakterystyka stref	rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. (Dz. U. poz. 2758)	urzędowe nazwy stref, profile funkcjonalne, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, oznaczenia
OUZ	rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. (Dz. U. poz. 729)	algorytm identyfikacji zgrupowań budynków, powierzchnia bazowa, dopuszczalne ograniczenia i rozszerzenia
Środowisko	ustawa Prawo ochrony środowiska, ustawa o ochronie przyrody, ustawa Prawo wodne oraz ustawa o udostępnianiu informacji o środowisku	ochrona zasobów, form ochrony przyrody, korytarze ekologicznych, wód i terenów zagrożonych
Krajobraz	Audyt krajobrazowy województwa pomorskiego przyjęty uchwałą nr 190/XVII/25 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 28 lipca 2025 r.	krajobrazy priorytetowe, zagrożenia, rekomendacje i wnioski
Poziom wojewódzki	Plan zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego 2030, uchwała nr 318/XXX/16 z dnia 29 grudnia 2016 r.	system osadniczy, korytarze ekologiczne, turystyka, infrastruktura i inwestycje ponadlokalne

Nazwy stref oraz nazwy terenów składających się na profile funkcjonalne stosuje się w uzasadnieniu w brzmieniu określonym w rozporządzeniu. W szczególności używa się nazw „strefa otwarta”, „strefa komunikacyjna”, „strefa zieleni i rekreacji” oraz „strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową”, bez zastępowania ich nieformalnymi określeniami funkcjonalnymi.

3. MATERIAŁY ŹRÓDŁOWE I METODYKA

Prace przeprowadzono w układzie analitycznym: uwarunkowanie – źródło danych – konsekwencja przestrzenna – rozwiązanie w projekcie. Dla każdego obszaru weryfikowano istniejące użytkowanie, obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, stan zabudowy, dostęp do drogi, możliwość obsługi infrastrukturą, uwarunkowania środowiskowe i krajobrazowe oraz występowanie ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych. Dopiero na tej podstawie określano rodzaj strefy, zakres profilu dodatkowego i parametry zabudowy.

Grupa materiałów	Przykładowe źródła	Sposób wykorzystania
Projektowe	aktualny projekt planu ogólnego, OUZ, zestawienia powierzchni i parametrów	analiza rzeczywistego przebiegu stref, profili i standardów
Planistyczne	studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, obowiązujące MPZP, analiza zmian w zagospodarowaniu	identyfikacja praw nabytych, kierunków dotychczasowej polityki i obszarów wymagających uporządkowania
Wojewódzkie	PZPWP 2030, Strategia Rozwoju Województwa Pomorskiego 2030, audyt krajobrazowy	powiązania ponadlokalne, korytarze ekologiczne, szlaki turystyczne, krajobrazy priorytetowe
Środowiskowe	opracowanie ekofizjograficzne, dane GDOŚ i RDOŚ, karty form ochrony, program ochrony środowiska	identyfikacja obszarów cennych, konfliktów i wymaganych ograniczeń
Wodne i geologiczne	mapy hydrogeologiczne, karty jednolitych części wód, dane o terenach podmokłych i osuwiskach	ochrona zasobów wodnych, terenów hydrogenicznych i stabilności podłoża
Ewidencyjne i topograficzne	ewidencja gruntów i budynków, dane referencyjne i ortofotomapa	rozpoznanie zabudowy, działek, użytków, lasów, dróg i infrastruktury
Proceduralne	opinie i uzgodnienia organów, raporty i wykazy uwag	korekta profili, granic stref i treści uzasadnienia

Metodykę OUZ oparto na aktualnych danych o budynkach według Klasyfikacji Środków Trwałych oraz na operacjach odległościowych i powierzchniowych wskazanych w rozporządzeniu. Do kontroli powierzchni stref wykorzystano geometrię projektu w państwowym układzie współrzędnych PL-1992. Wyniki powierzchniowe zaokrąglono do 0,01 ha, przy czym dane normatywne zachowują dokładność zapisu wynikającą z danych przestrzennych planu.

4. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z POLITYKI WOJEWÓDZTWA

4.1. Plan zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego 2030

W odniesieniu do gminy Koczała kluczowe znaczenie mają ustalenia PZPWP 2030 dotyczące spójności regionalnego systemu ekologicznego, trwałości gruntów leśnych w korytarzach ekologicznych, ochrony wód, wzmacniania funkcji turystycznych opartych na zasobach przyrodniczo-kulturowych oraz kształtowania sieci tras rowerowych i szlaków kajakowych. Projekt uwzględnia także rozmieszczenie inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym; w tym zakresie został oceniony pozytywnie bez uwag przez Zarząd Województwa Pomorskiego.

Ustalenie lub kierunek PZPWP 2030	Znaczenie dla gminy Koczała	Odpowiedź projektu planu ogólnego
Zasada 3.1.1 – zachowanie i kształtowanie spójności regionalnego systemu ekologicznego	ponadregionalny korytarz Dolin Wieprzy, Studzienicy i Brdy oraz subregionalny korytarz doliny Rudej	dominacja strefy otwartej i strefy zieleni i rekreacji; ograniczenie rozwoju stref mieszkaniowych do istniejących struktur
Zasada 3.1.4 – trwałość gruntów leśnych w granicach korytarzy ekologicznych	wysoka lesistość oraz ciągłość kompleksów leśnych	profile i granice stref nie tworzą ogólnego prawa do odlesienia; zmiana przeznaczenia gruntów leśnych wymaga odrębnych procedur
Kierunek 2.3 – całoroczna oferta turystyczna	Brda, jeziora, trasy rowerowe i walory krajobrazowe	strefy zieleni i rekreacji w miejscach rzeczywistej obsługi turystyki oraz ochrona otoczenia szlaków
Zasada 2.3.9 – szlaki wodne	Brda jako element systemu kajakowego	możliwość utrzymania przystani, przenosek, pól biwakowych i punktów etapowych w skali dostosowanej do doliny
Racjonalizacja struktur osadniczych	rozproszona sieć wsi i osad leśnych	koncentracja funkcji mieszkaniowych w Koczale i większych wsiach, OUZ jako instrument uzupełniania, większe zespoły przez MPZP

4.2. Strategia Rozwoju Województwa Pomorskiego 2030

Cele regionalne dotyczące bezpieczeństwa środowiskowego, jakości życia, odporności na zmiany klimatu, spójności terytorialnej i rozwoju gospodarki wykorzystującej lokalne zasoby przełożono na model oszczędnego gospodarowania przestrzenią. Dla gminy Koczała oznacza to ochronę zasobów wodnych i leśnych, utrzymanie podstawowej dostępności usług w miejscowości gminnej, umożliwienie modernizacji infrastruktury technicznej oraz rozwój turystyki przyrodniczej bez urbanizacji stref brzegowych i korytarzy ekologicznych.

Plan ogólny nie jest programem inwestycyjnym i nie przesądza terminów realizacji przedsięwzięć. Tworzy jednak ramy przestrzenne, w których inwestycje gminne, prywatne i ponadlokalne mogą być przygotowywane w sposób skoordynowany. Z tego względu zachowano tereny infrastruktury, usług publicznych, komunikacji oraz działalności gospodarczej, jednocześnie unikając ich nieuzasadnionego rozpraszania.

5. UWARUNKOWANIA PRZYRODNICZE, WODNE I KRAJOBRAZOWE

5.1. Rzeźba terenu, budowa geologiczna i warunki gruntowo-wodne

Gmina leży w obrębie krajobrazu polodowcowego, na styku wysoczyzn morenowych Pojezierza Bytowskiego i rozległych powierzchni sandrowych Równiny Charzykowskiej. Północna część gminy jest bardziej urozmaicona wysokościowo, z lokalnymi wzgórzami przekraczającymi 200 m n.p.m., natomiast część środkowa i południowa ma charakter rozległej równiny sandrowej obniżającej się ku dolinie Brdy. Zagłębienia wytopiskowe są wypełnione jeziorami, torfami, namułami i terenami podmokłymi.

Warunki te uzasadniają ostrożność w lokalizowaniu intensywnej zabudowy w obniżeniach bezodpływowych, na gruntach organicznych, w sąsiedztwie torfowisk oraz w strefach o płytkim zwierciadle pierwszego poziomu wodonośnego. Strefy mieszkaniowe wyznaczano przede wszystkim w istniejących miejscowościach, gdzie możliwe jest rozpoznanie warunków posadowienia i zapewnienie infrastruktury. Tereny o dominujących funkcjach przyrodniczych, leśnych i wodnych objęto strefą otwartą lub strefą zieleni i rekreacji.

5.2. Wody powierzchniowe i podziemne

Okolo 90% obszaru arkusza hydrogeologicznego Koczała należy do zlewni Brdy. Pozostałe fragmenty są powiązane ze zlewnią Studnicy w dorzeczu Wieprzy oraz ze zlewnią Czernicy w dorzeczu Gwdy. Główne ciek – Brda, Ruda (Kuśnia), Modra i Studnica – wraz z jeziorami, rozlewiskami, torfowiskami i podmokłościami tworzą system o wysokiej wrażliwości na zmiany stosunków wodnych.

Pierwszy poziom wodonośny pozostaje lokalnie w związku hydraulicznym z ciekami i jeziorami. Ekosystemy torfowiskowe, olsy, wilgotne łąki i szuwały są bezpośrednio zależne od poziomu i jakości wód. Plan ogólny nie może samodzielnie ustanawiać szczegółowych zakazów gospodarki wodnej, lecz przez właściwe strefowanie ogranicza presję urbanizacyjną i tworzy warunki do utrzymania retencji krajobrazowej. W dokumentach niższego rzędu należy ograniczać uszczelnienie powierzchni, chronić obniżenia terenowe i stosować rozwiązania błękitno-zielonej infrastruktury.

Wody użytkowych poziomów wodonośnych są podstawą zaopatrzenia mieszkańców i działalności gospodarczej. Ujęcia występują m.in. w Koczale, Pietrzykowie, Bielsku Pomorskim i innych jednostkach osadniczych. Wokół ujęć oraz obiektów gospodarki wodno-ściekowej utrzymano funkcje infrastrukturalne, a rozwój zabudowy powinien uwzględniać strefy ochronne ustanowione na podstawie przepisów odrębnych.

5.3. Lasy, korytarze ekologiczne i bioróżnorodność

Lasy zajmują około 70% powierzchni gminy i tworzą podstawowy komponent struktury przestrzennej. Ich rola nie ogranicza się do gospodarki leśnej: pełnią funkcje wodochronne, glebochronne, klimatyczne, siedliskowe, krajobrazowe i rekreacyjne. Rozległe kompleksy leśne stanowią płyty systemu ekologicznego, a doliny Brdy, Rudej i Studnicy zapewniają powiązania migracyjne o znaczeniu ponadlokalnym.

W projekcie nie utożsamia się strefy zieleni i rekreacji z prawem do zabudowy usługowej na całej jej powierzchni. Podstawowy profil tej strefy obejmuje teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji i teren infrastruktury technicznej, natomiast wybrane tereny usługowe mogą być dodane wyłącznie w konkretnych jednostkach. Dla rozległych obszarów leśnych, wodnych i podmokłych zasadniczym rozwiązaniem pozostaje strefa otwarta albo strefa zieleni i rekreacji bez dodatkowego profilu usługowego.

5.4. Formy ochrony przyrody

Forma ochrony	Obiekt lub obszar	Znaczenie dla planu ogólnego
Obszary Natura 2000	Nowa Brda PLH220078; Jezioro Dymno PLH220069; Dolina Wieprzy i Studnicy PLH220038	obowiązek unikania pogorszenia stanu siedlisk i integralności obszarów; uwzględnienie planów zadań ochronnych

Forma ochrony	Obiekt lub obszar	Znaczenie dla planu ogólnego
Rezerваты przyrody	Bagnisko Niedźwiady; Jezioro Cęgi Małe wraz z otoczeniem	utrzymanie funkcji przyrodniczych, ograniczenie zabudowy i zmian stosunków wodnych
Obszary chronionego krajobrazu	Źródłiskowy Obszar Brdy i Wieprzy na wschód od Miastka; Fragment Borów Tucholskich	ochrona walorów krajobrazowych, ograniczenie rozpraszania zabudowy i presji na brzegi wód
Korytarze ekologiczne	Dolin Wieprzy, Studzienicy i Brdy; doliny Rudej	ochrona ciągłości lasów, dolin, zadrzewień i przestrzeni migracyjnych
Pomniki przyrody i cenne drzewa	obiekty punktowe i alejowe	ochrona na etapie MPZP i inwestycji; zachowanie ekspozycji i strefy korzeniowej

Ustalenia planu nie znoszą zakazów i ograniczeń obowiązujących w formach ochrony przyrody. Nawet jeżeli profil funkcjonalny strefy obejmuje określony rodzaj terenu, realizacja inwestycji pozostaje uzależniona od zgodności z ustawą o ochronie przyrody, aktami ustanawiającymi formy ochrony oraz planami zadań ochronnych lub planami ochrony. Uzasadnienie wskazuje zatem dopuszczalny kierunek funkcjonalny, jak i nadrzędność przepisów ochronnych.

6. AUDYT KRAJOBRAZOWY WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Audyt krajobrazowy identyfikuje wartości, zagrożenia oraz rekomendowane kierunki kształtowania krajobrazu. Na obszarze gminy Koczała szczególne znaczenie mają dwa krajobrazy priorytetowe: „Miasteczkie Jeziora Lobeliowe” (22-314.47-76) oraz „Dolina rzeki Rudej” (22-314.67-56). Ponadto rekomendacje odnoszą się do krajobrazów położonych w granicach rezerwatu przyrody Jezioro Cęgi Małe i Obszaru Chronionego Krajobrazu Źródłkowy Obszar Brdy i Wieprzy na wschód od Miastka.

Jednostka	Wartości i wrażliwość	Najważniejsze konsekwencje planistyczne
Miasteczkie Jeziora Lobeliowe (22-314.47-76)	jeziora lobeliowe, torfowiska, lasy, ekotony, polany śródleśne, korytarz Dolin Wieprzy, Studzienicy i Brdy	ograniczenie nowej zabudowy w zlewniach bezpośrednich, ochrona pasów szuwarów i zadrzewień nadwodnych, zachowanie lasów i przestrzeni migracyjnych
Dolina rzeki Rudej (22-314.67-56)	naturalne i seminaturalne odcinki rzeki, łąki, pastwiska, torfowiska, zadrzewienia nadrzeczne i otwarcia widokowe	utrzymanie drożności doliny i naturalnego charakteru brzegów, unikanie zabudowy na torfowiskach i podmokłych łąkach, ograniczanie obiektów dysharmonizujących
Jezioro Cęgi Małe i otoczenie	jezioro lobeliowe, wrażliwe zbiorowiska wodne i brzegowe	zachowanie warunków hydrologicznych, eliminacja presji zabudowy i infrastruktury powodującej eutrofizację lub zmianę stosunków wodnych
Źródłkowy Obszar Brdy i Wieprzy na wschód od Miastka	źródła, jeziora, lasy, układy wiejskie i walory widokowe	rozwój turystyki o małej intensywności, zachowanie panoram, unikanie zabudowy przeciwległych brzegów jezior

W odpowiedzi na rekomendacje audytu projekt różnicuje strefy zieleni i rekreacji. Rozległe jednostki obejmujące lasy, jeziora, torfowiska i korytarze ekologiczne nie otrzymują automatycznie szerokiego katalogu usług. Wybrane usługi, w tym teren usług sportu i rekreacji, wskazuje się w małych, funkcjonalnie uzasadnionych strefach, związanych z istniejącym zagospodarowaniem lub obsługą szlaków. Pozwala to oddzielić turystyczne udostępnienie obszaru od presji na jego urbanizację.

W strefie otwartej dodatkowy profil funkcjonalny został zróżnicowany między poszczególnymi jednostkami. Samo wskazanie rodzaju terenu związanego z odnawialnymi źródłami energii nie przesądza lokalizacji instalacji na całej powierzchni strefy, a w szczególności nie uchyla ochrony lasów, wód, torfowisk, szuwarów i korytarzy ekologicznych. Dla przedsięwzięć mogących oddziaływać krajobrazowo wymagane są analizy lokalizacyjne, widokowe i środowiskowe na etapie miejscowego planu i postępowania inwestycyjnego.

W krajobrazach priorytetowych należy unikać dominant kubaturowych i wysokościowych, intensywnej kolorystyki oraz rozległych powierzchni technicznych widocznych z dróg, brzegów jezior, polan i punktów ekspozycji. Nowa zabudowa powinna kontynuować skalę historycznych układów wiejskich, a tereny otwarte między miejscowościami powinny zachować czytelność i ciągłość.

7. STRUKTURA OSADNICZA, SPOŁECZNA I GOSPODARCZA

7.1. Sieć osadnicza

Gmina ma charakter wiejski, a jej sieć osadnicza składa się z miejscowości gminnej Koczała, większych wsi – m.in. Łękini, Starzna i Pietrzykowa – oraz szeregu mniejszych osad i siedlisk związanych z gospodarką rolną i leśną. Największa koncentracja zabudowy, usług i infrastruktury występuje w Koczale. W pozostałych jednostkach dominują układy liniowe lub skupione, często ograniczone kompleksami leśnymi, jeziorami i terenami podmokłymi.

Model planu opiera się na hierarchii ośrodków. Koczała pełni funkcję podstawowego ośrodka usługowego, mieszkaniowego i gospodarczego. Większe wsie utrzymują rolę lokalnych ośrodków mieszkaniowych i zagrodowych. Małe osady rozwijają się przede wszystkim przez uzupełnianie istniejącej zabudowy, a nie przez tworzenie nowych pasm zabudowy wzdłuż dróg. Taki model ogranicza koszty infrastruktury i chroni krajobraz otwarty.

7.2. Demografia i mieszkalnictwo

Procesy demograficzne wskazują na potrzebę ostrożnego wyznaczania rezerw mieszkaniowych. Spadek liczby mieszkańców nie oznacza całkowitego braku potrzeb budowlanych: zmniejsza się przeciętna liczba osób w gospodarstwie domowym, rośnie powierzchnia użytkowa mieszkań przypadająca na mieszkańca, występują migracje wewnętrzne oraz potrzeba wymiany jakościowej zasobu. Jednocześnie zbyt duża podaż terenów prowadziłaby do rozproszenia zabudowy i wzrostu kosztów sieci.

W związku z tym rozwój mieszkaniowy powiązано z obszarami już zabudowanymi, terenami objętymi obowiązującymi MPZP i OUZ. Strefy SW, SJ i SZ wyznaczono w skali odpowiadającej istniejącej strukturze i potrzebom, a większe nowe zespoły powinny być przygotowywane przez MPZP, umożliwiające ustalenie układu dróg, przestrzeni publicznych, infrastruktury i etapowania inwestycji.

7.3. Gospodarka, rolnictwo i leśnictwo

Gospodarka lokalna wykorzystuje zasoby leśne, rolnicze i turystyczne. Strefy gospodarcze utrzymano w lokalizacjach istniejącej produkcji, baz, składów i usług, gdzie możliwe jest zapewnienie obsługi transportowej i ograniczenie konfliktów z zabudową mieszkaniową. Strefy produkcji rolniczej obejmują obiekty i tereny związane z produkcją w gospodarstwach rolnych, wielkotowarową produkcją rolną oraz obsługą tej produkcji.

Rolnictwo występuje w formie enklaw wśród lasów oraz większych kompleksów w otoczeniu miejscowości. Ochrona polan śródleśnych ma znaczenie krajobrazowe i ekologiczne, dlatego nie każda przestrzeń rolnicza została potraktowana jako rezerwa zabudowy. Zabudowę zagrodową skupiono w strefach wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową, natomiast pozostałe grunty rolne objęto strefą otwartą albo strefą produkcji rolniczej zależnie od istniejącego zagospodarowania.

7.4. Turystyka i rekreacja

Potencjał turystyczny opiera się na jeziorach, rzece Brdzie, rozległych lasach, trasach rowerowych, szlakach pieszych oraz dziedzictwie wiejskim. Plan województwa wskazuje potrzebę rozwijania infrastruktury szlaków kajakowych, a dokumenty lokalne – wykorzystania dróg leśnych, ścieżek dydaktycznych i tras rowerowych. Rozwój ten powinien mieć charakter punktowy i liniowy, a nie prowadzić do ciągłej zabudowy brzegów jezior i dolin.

Strefa zieleni i rekreacji służy zachowaniu terenów zieleni, plaż i wód oraz obsłudze rekreacji. Wybrane obiekty usług sportu i rekreacji, gastronomii lub turystyki mogą być lokalizowane jedynie w jednostkach, w których wskazano je w profilu dodatkowym i w których nie naruszają celów ochrony. W pozostałych przypadkach preferowane są urządzenia terenowe, szlaki, miejsca odpoczynku i infrastruktura o niewielkiej skali.

8. INFRASTRUKTURA, TRANSPORT I DZIEDZICTWO KULTUROWE

8.1. Transport

Układ transportowy opiera się na drogach wojewódzkich, powiatowych i gminnych, uzupełnionych drogami leśnymi i dojazdowymi. Strefę komunikacyjną wyznaczono dla dróg i obiektów, których skala lub znaczenie uzasadnia odrębne ujęcie. Pozostałe drogi mogą funkcjonować w profilach podstawowych innych stref jako teren komunikacji. Plan nie przesądza parametrów technicznych dróg, lecz chroni ciągłość podstawowego układu i możliwość jego modernizacji.

Rozwój zabudowy powinien uwzględniać bezpieczeństwo włączeń, widoczność, możliwość prowadzenia ruchu pieszego i rowerowego oraz ograniczenie uciążliwości dla mieszkańców. Zabudowa nie powinna tworzyć długich, nieprzerwanych pasm wzdłuż dróg przebiegających przez lasy i krajobraz otwarty. W większych zespołach wymagane jest planowanie wewnętrznego układu ulic i przestrzeni publicznych w MPZP.

8.2. Infrastruktura techniczna

Strefy infrastrukturalne obejmują ujęcia wody, obiekty gospodarki ściekowej, urządzenia energetyczne i inne obiekty techniczne wymagające zabezpieczenia terenu. Drobną infrastrukturą techniczną może być realizowana w innych strefach zgodnie z profilem podstawowym i przepisami odrębnymi. Rozbudowa sieci powinna w pierwszej kolejności obsługiwać istniejące miejscowości i tereny koncentracji zabudowy.

Szczególne znaczenie ma ochrona wód przed ściekami i spływem zanieczyszczeń. Nowa zabudowa w rejonach bez kanalizacji wymaga rozwiązań zgodnych z przepisami sanitarnymi i wodnymi, jednak w dłuższej perspektywie preferowane jest podłączanie do systemów zbiorczych tam, gdzie jest to technicznie i ekonomicznie uzasadnione. Lokalizacja obiektów gospodarki odpadami, oczyszczalni lub instalacji energetycznych musi uwzględniać odległości od zabudowy i obszarów chronionych.

8.3. Cmentarze i ograniczenia sanitarne

Dla istniejących cmentarzy wyznaczono strefy cmentarzy. W ich otoczeniu obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów sanitarnych, w szczególności dotyczące ujęć wody, studni, zabudowy mieszkaniowej i zakładów żywnościowych. Granice stref planistycznych nie zastępują stref sanitarnych; są one uwzględniane przy sporządzaniu MPZP i wydawaniu decyzji inwestycyjnych.

8.4. Dziedzictwo kulturowe

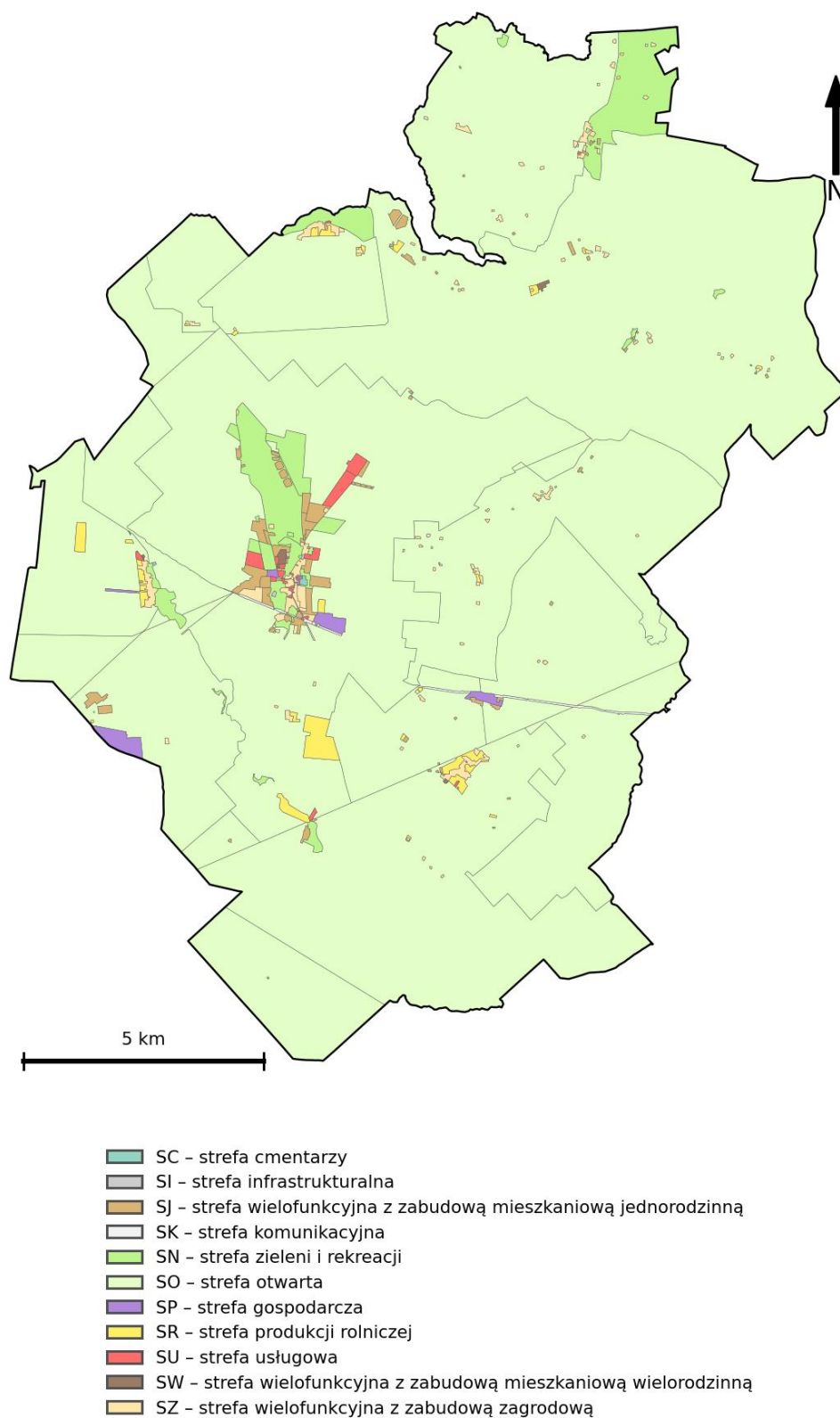
Obiekty zabytkowe, historyczne układy wiejskie, cmentarze, stanowiska archeologiczne i elementy tradycyjnego krajobrazu stanowią istotny składnik tożsamości gminy. Plan ogólny nie ustanawia szczegółowych stref ochrony konserwatorskiej w takim zakresie jak MPZP, lecz przyjęte parametry i granice stref ograniczają możliwość powstawania dominant oraz intensywnej zabudowy w miejscach wrażliwych. Szczegółowe zasady ochrony powinny być ustalane w planach miejscowych i uzgadniane z właściwym organem ochrony zabytków.

9. MODEL STRUKTURY FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ

Model struktury przestrzennej opiera się na pięciu wzajemnie powiązanych zasadach. Po pierwsze, funkcje mieszkaniowe koncentruje się w istniejących miejscowościach. Po drugie, działalność gospodarcza i produkcyjna jest sytuowana w lokalizacjach istniejących lub dobrze obsługiwanych komunikacyjnie. Po trzecie, rozległe lasy, wody i doliny pozostają w strefie otwartej albo w strefie zieleni i rekreacji. Po czwarte, infrastruktura techniczna i cmentarze otrzymują odrębne strefy tam, gdzie jest to niezbędne. Po piąte, OUZ służy uzupełnianiu istniejącej struktury, nie zaś tworzeniu nowych pasm urbanizacji.

W ujęciu przestrzennym projekt jest wyraźnie zachowawczy: strefa otwarta obejmuje ponad 90% powierzchni gminy. Nie oznacza to braku możliwości rozwoju, lecz skierowanie zabudowy do niewielkiej części obszaru, gdzie występuje już zagospodarowanie i infrastruktura. Taki udział strefy otwartej jest uzasadniony lesistością, formami ochrony przyrody i położeniem gminy poza silnymi strefami suburbanizacji.

Struktura stref planistycznych projektu planu ogólnego gminy Koczała



Źródło: opracowanie własne na podstawie aktualnego projektu planu ogólnego; oznaczenia barwne zgodne z rozporządzeniem.

10. STREFY PLANISTYCZNE – UZASADNIENIE DELIMITACJI

Na obszarze gminy wyznaczono 321 jednostek stref planistycznych należących do jedenastu rodzajów. Odrębna numeracja w ramach każdego rodzaju pozwala zróżnicować profile dodatkowe i parametry odpowiednio do lokalnych uwarunkowań. Powierzchnie w tabeli mają charakter informacyjny i wynikają z aktualnego projektu.

Symbol	Urzędowa nazwa strefy planistycznej	Liczba jednostek	Powierzchnia [ha]	Udział [%]
SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	4	8.83	0,04
SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	78	177.59	0,80
SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	101	146.53	0,66
SU	strefa usługowa	25	58.86	0,26
SP	strefa gospodarcza	8	71.83	0,32
SR	strefa produkcji rolniczej	31	139.97	0,63
SI	strefa infrastrukturalna	8	1.91	0,01
SN	strefa zieleni i rekreacji	30	768.21	3,44
SC	strefa cmentarzy	5	3.35	0,02
SO	strefa otwarta	25	20 895.39	93,69
SK	strefa komunikacyjna	6	29.88	0,13

10.1. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW)

Wyznaczono ją w Koczale, w obrębie istniejących zespołów zabudowy wielorodzinnej oraz terenów pozostających z nimi w bezpośrednim związku funkcjonalnym. Strefa nie służy tworzeniu nowych osiedli wielorodzinnych w krajobrazie otwartym. Jej lokalizacja wynika z koncentracji usług publicznych, infrastruktury, transportu i istniejącej zabudowy o większej intensywności. Dopuszczalne parametry umożliwiają modernizację i uzupełnienie zespołów bez przekraczania skali ośrodka gminnego.

10.2. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ)

Strefa obejmuje zwarte i rozwijające się zespoły zabudowy jednorodzinnej, przede wszystkim w Koczale oraz większych miejscowościach. Granice prowadzono w oparciu o istniejącą zabudowę, obowiązujące MPZP, OUZ, drogi i możliwość uzbrojenia. Unikano tworzenia odrębnych enklaw w lasach, na terenach podmokłych i w zlewniach bezpośrednich jezior. W miejscach o podwyższonej wrażliwości zwiększono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej.

10.3. Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (SZ)

Strefa odpowiada tradycyjnym układom wiejskim i siedliskom gospodarstw rolnych. Jej profil podstawowy obejmuje teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej oraz teren infrastruktury technicznej w zakresie określonym rozporządzeniem. Granice nie obejmują całej rolniczej przestrzeni produkcyjnej, lecz koncentrują się wokół istniejących siedlisk.

10.4. Strefa usługowa (SU)

Strefy usługowe wyznaczono dla szkół, administracji, kultury, sportu, handlu i innych obiektów usługowych. W Koczale wzmacniają funkcje centrotwórcze, w pozostałych miejscowościach zabezpieczają lokalne obiekty publiczne i komercyjne. Parametry zróżnicowano zależnie od skali istniejącej zabudowy i otoczenia. Dodatkowy teren elektrowni słonecznej wskazano wyłącznie w wybranych jednostkach, a nie w całej kategorii stref.

10.5. Strefa gospodarcza (SP)

Strefa gospodarcza obejmuje istniejące lub planowane tereny produkcji, magazynowania i działalności gospodarczej, które wymagają dobrej dostępności drogowej i separacji od zabudowy mieszkaniowej. Wyznaczenie odrębnych stref ogranicza rozpraszanie funkcji uciążliwych. Maksymalna wysokość i intensywność umożliwiają rozwój obiektów produkcyjnych, ale ich realizacja wymaga spełnienia standardów środowiskowych, akustycznych i wodnych.

10.6. Strefa produkcji rolniczej (SR)

Strefa obejmuje zespoły intensywnie wykorzystywane przez produkcję rolną, w tym istniejące ферmy i obiekty obsługi gospodarstw. Oddzielenie jej od strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową pozwala rozróżnić zabudowę siedliskową od obiektów o większej skali produkcji. W sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej wymagane jest ograniczanie odorów, hałasu i emisji oraz zachowanie odpowiednich odległości.

10.7. Strefa infrastrukturalna (SI)

Strefy infrastrukturalne zabezpieczają ujęcia wody, obiekty kanalizacyjne, energetyczne i komunalne. Ich powierzchnia jest niewielka, lecz znaczenie strategiczne – wysokie. Parametry pozwalają na modernizację urządzeń. W zależności od rodzaju obiektu wymagane są strefy ochronne, ograniczenia sanitarne, zabezpieczenia przed awariami oraz ochrona wód.

10.8. Strefa zieleni i rekreacji (SN)

Strefa zieleni i rekreacji obejmuje zieleni urządzoną, plaże, wody, tereny rekreacyjne i wybrane obszary o szczególnym znaczeniu przyrodniczym. W rozległych jednostkach leśno-jeziornych profil dodatkowy ograniczono, aby nie dopuścić automatycznie szerokiego programu usługowego. W niewielkich lokalizacjach związanych z istniejącą bazą rekreacyjną lub obsługą szlaków można wskazać teren usług sportu i rekreacji oraz inne wybrane tereny usługowe.

10.9. Strefa cmentarzy (SC)

Strefa cmentarzy odpowiada istniejącym cmentarzom i terenom niezbędnym do ich funkcjonowania. Profil umożliwia komunikację, zieleni urządzoną, infrastrukturę techniczną oraz – w profilu dodatkowym – wybrane usługi kultu religijnego i handlu detalicznego. Zewnętrzne ograniczenia sanitarne nie są tożsame z granicą strefy i muszą być każdorazowo uwzględniane.

10.10. Strefa otwarta (SO)

Strefa otwarta jest podstawową strefą gminy. Obejmuje teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji oraz teren infrastruktury technicznej w zakresie określonym rozporządzeniem. Chroni ciągłość lasów i dolin, ogranicza suburbanizację oraz pozostawia przestrzeń dla gospodarki leśnej, rolnej i wodnej. Profil dodatkowy dotyczący energii odnawialnej został zróżnicowany pomiędzy jednostkami i nie może być interpretowany jako zwolnienie z ograniczeń środowiskowych.

10.11. Strefa komunikacyjna (SK)

Strefa komunikacyjna obejmuje podstawowe elementy infrastruktury transportowej spełniające warunki określone w rozporządzeniu, w szczególności drogi o wyższej klasie i tereny obsługi komunikacji. Pozostałe drogi mieszczą się w terenie komunikacji dopuszczonym w profilach innych stref. Wyodrębnienie stref SK zapewnia ciągłość sieci i możliwość modernizacji bez nadawania otoczeniu funkcji inwestycyjnej.

11. GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE

Gminne standardy urbanistyczne określają profil funkcjonalny stref oraz – w strefach, w których jest to wymagane – maksymalną nadziemną intensywność zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy i minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. Wartości mają charakter graniczny. Miejscowy plan może przyjąć parametry bardziej restrykcyjne, jeżeli wynika to z lokalnych uwarunkowań, ochrony krajobrazu, infrastruktury lub sąsiedztwa.

Strefa	Maks. nadziemna intensywność	Maks. udział powierzchni zabudowy	Maks. wysokość	Min. udział powierzchni biologicznie czynnej
SW	0,8–2,5	60%	18 m	30%
SJ	0,8–0,9	40–60%	12 m	30–50%
SZ	0,8–0,9	40–60%	15 m	30–50%
SU	0,9–2,0	40–60%	15 m	30–50%
SP	2,0	70%	25 m	20%
SR	1,2	60%	17–20 m	30%
SI	nie określa się	70%	nie określa się	20%
SN	do 0,9 w jednostkach z zabudową	40%	ustalane na dalszym etapie	50%
SC	nie określa się	60%	nie określa się	30%
SO	nie określa się	nie określa się	nie określa się	nie określa się
SK	nie określa się	nie określa się	nie określa się	nie określa się

Zróznicowanie wartości w ramach jednego rodzaju strefy wynika z odmiennego charakteru miejscowości, istniejących MPZP, skali zabudowy i wrażliwości środowiskowej. Podwyższony minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej stosuje się m.in. w lokalizacjach sąsiadujących z terenami leśnymi, wodnymi i rekreacyjnymi. Dla strefy zieleni i rekreacji przyjęto 50%, co odpowiada minimalnej wartości określonej w rozporządzeniu.

Wskaźniki planu ogólnego nie są projektem zabudowy. Maksymalna wartość nie oznacza obowiązku jej wykorzystania, a miejscowy plan powinien ustalać parametry odpowiednie do szerokości dróg, wielkości działek, dostępności infrastruktury, ukształtowania terenu, ochrony krajobrazu i zabytków. W decyzji o warunkach zabudowy parametry planu ogólnego tworzą granice, w których przeprowadza się analizę urbanistyczną.

12. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ I CHŁONNOŚĆ

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową obliczono zgodnie z § 3 rozporządzenia z dnia 8 grudnia 2023 r. Przyjęto dane statystyki publicznej aktualne dla etapu rozpoczęcia prac: łączną powierzchnię użytkową mieszkań $PUM_0 = 90\,936\text{ m}^2$, prognozowaną liczbę mieszkańców w 2042 r. wynoszącą 2 276 osób oraz powierzchnię użytkową mieszkań na jednego mieszkańca. Prognozowaną liczbę mieszkańców powiększono o 5%, uzyskując $M_{20} = 2\,390$ osób.

Wartość P_{20} obliczona według obu wzorów wyniosła odpowiednio około $38,0\text{ m}^2$ i $36,2\text{ m}^2$ na mieszkańca. Ponieważ obie wartości są niższe niż 40 m^2 , zgodnie z rozporządzeniem przyjęto $P_{20} = 40\text{ m}^2$ na mieszkańca. Zastosowanie tej wartości daje zapotrzebowanie wynikowe około 117 mieszkańców: $ZAP = 2\,390 - 90\,936 / 40 = 116,6$.

Gmina liczy mniej niż 5 000 i nie mniej niż 2 000 mieszkańców, dlatego przepisy dopuszczają przyjęcie zapotrzebowania wynoszącego 500 mieszkańców, jeżeli wynik obliczenia jest niższy. Dla projektu przyjęto $ZAP = 500$ mieszkańców. Wartość ta nie jest prognozą wzrostu liczby ludności, lecz normatywnym limitem służącym ocenie chłonności terenów niezabudowanych w strefach SW, SJ i SZ.

Parametr	Wartość	Objaśnienie
PUM_0	90 936 m ²	łączna powierzchnia użytkowa mieszkań
M_{20}	2 390 osób	prognoza 2 276 osób powiększona o 5%
P_{20}	40 m ² /os.	wartość minimalna zastosowana zgodnie z rozporządzeniem
ZAP z wzoru	ok. 117 osób	$2\,390 - 90\,936 / 40$
ZAP przyjęte	500 osób	dopuszczalna wartość minimalna dla gminy o liczbie mieszkańców od 2 000 do poniżej 5 000

Strefy mieszkaniowe wyznaczano w pierwszej kolejności na obszarach obowiązujących MPZP dopuszczających funkcję mieszkaniową oraz na obszarach uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy. Chłonność terenów niezabudowanych powinna pozostawać w granicach ustawowych względem ZAP, z zastrzeżeniem sytuacji, gdy sama chłonność obszarów pierwszeństwa przekracza górny próg. W takim przypadku ustawa dopuszcza utrzymanie stref na obszarach pierwszeństwa bez wyznaczania ich na nowych terenach.

13. OBSZAR UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY

13.1. Funkcja OUZ

OUZ wskazuje obszary, na których po wejściu w życie planu ogólnego – co do zasady i z zastrzeżeniem wyjątków ustawowych – możliwe będzie wydawanie decyzji o warunkach zabudowy. Nie jest to przeznaczenie terenu ani gwarancja uzyskania decyzji. Wnioskowana inwestycja musi być zgodna z profilem funkcjonalnym strefy, standardami urbanistycznymi, zasadą dobrego sąsiedztwa, dostępem do drogi, uzbrojeniem oraz przepisami ochronnymi.

W gminie o rozproszonej zabudowie OUZ ma znaczenie równoważące. Z jednej strony pozwala kontynuować uzupełnianie istniejących wsi i osad, z drugiej – odcina możliwość przypadkowego rozszerzania zabudowy na tereny leśne, wodne i rolnicze. Większe zespoły inwestycyjne poza OUZ wymagają miejscowego planu, co umożliwia kompleksowe rozstrzygnięcie układu drogowego, infrastruktury, zieleni i etapowania.

13.2. Algorytm wyznaczenia

1. Z danych o budynkach wybrano budynki przemysłowe, handlowo-usługowe, biurowe, opieki zdrowotnej, oświaty, nauki, kultury i sportu, pozostałe budynki niemieszkalne oraz budynki mieszkalne – zgodnie z rozporządzeniem.
2. Określono zgrupowania co najmniej pięciu budynków, w których obrys każdego budynku znajduje się w odległości nie większej niż 100 m od co najmniej jednego innego budynku w zgrupowaniu.
3. Wokół obrysów budynków wyznaczono obszary w odległości 50 m, a następnie uzupełniono niewielkie wnętrza o jednostkowej powierzchni nie większej niż 5 000 m², ograniczone ze wszystkich stron wyznaczoną krzywą.
4. Wewnątrz uzyskanych obszarów poprowadzono krzywą w odległości 40 m od granicy i odjęto pas zewnętrzny, otrzymując obszary bazowe OUZ.
5. Obszary bazowe ograniczono w miejscach konfliktów środowiskowych, infrastrukturalnych i przestrzennych, a następnie stosowano dopuszczalne rozszerzenia, preferując luki w zabudowie, dostęp do drogi i infrastruktury oraz ciągłość układu osadniczego.

13.3. Kontrola powierzchniowa

Ponowne przeliczenie wykonane na aktualnych danych o budynkach dało łączną powierzchnię obszarów po wykonaniu czynności określonych w § 1 ust. 1 pkt 1–3 rozporządzenia Pb = 283,71 ha oraz powierzchnię bazowego OUZ Pu = 111,05 ha. Maksymalna łączna powierzchnia rozszerzenia wynosi zatem Pp = 25% × (Pb – Pu) = 43,17 ha. Suma Pu + Pp wynosi 154,21 ha.

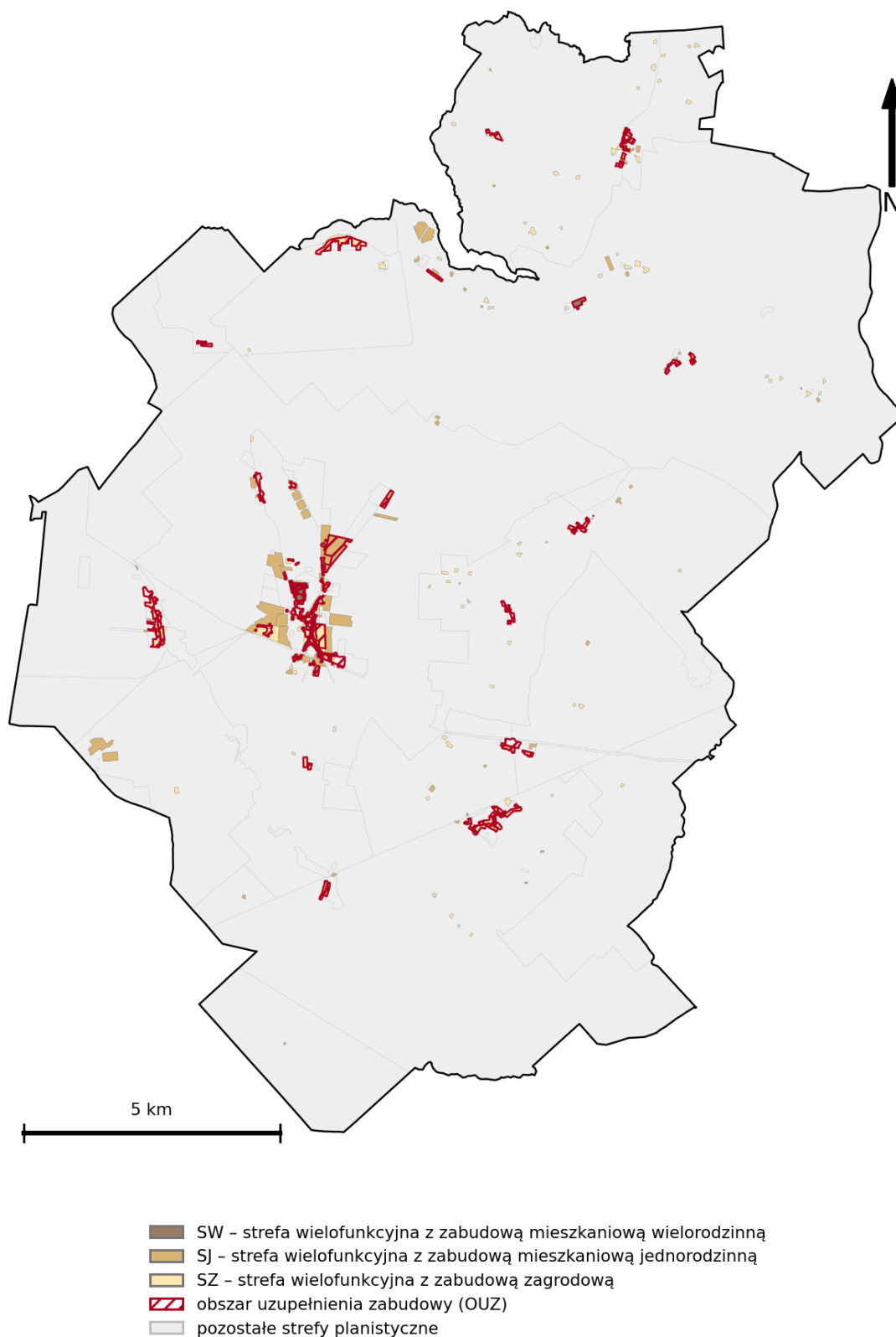
Aktualny projekt obejmuje 113 obszarów OUZ o łącznej powierzchni około 149,66 ha. Wartość ta pozostaje poniżej sumy Pu + Pp. Kontrola sumy powierzchni nie zastępuje technicznej kontroli geometrii rozszerzeń względem obszaru bazowego; kontrola taka jest elementem dokumentacji danych przestrzennych OUZ i powinna być zachowana w materiałach planistycznych przekazywanych wraz z projektem.

Wielkość	Powierzchnia [ha]	Znaczenie
Pb	283,71	obszary po identyfikacji zgrupowań budynków, buforze 50 m i uzupełnieniu małych wnętrz
Pu	111,05	bazowy OUZ po odjęciu pasa 40 m
Pp	43,17	maksymalna łączna powierzchnia rozszerzenia
Pu + Pp	154,21	kontrolna maksymalna suma powierzchni
OUZ w projekcie	149,66	113 odrębnych obszarów

13.4. Kryteria ograniczeń i rozszerzeń

- wyłączenie lub ograniczenie terenów wód, mokradeł, torfowisk, lasów oraz terenów o niekorzystnych warunkach gruntowo-wodnych;
- unikanie obszarów objętych zakazami form ochrony przyrody i stref bezpośredniego oddziaływania na jeziora lobeliowe;
- preferowanie luk pomiędzy istniejącymi budynkami i działek posiadających dostęp do drogi publicznej;
- uwzględnienie istniejącej i możliwej do rozbudowy infrastruktury wodociągowej, kanalizacyjnej i energetycznej;
- ograniczenie tworzenia drugiej i kolejnych linii zabudowy w miejscach bez możliwości racjonalnej obsługi komunikacyjnej;
- zachowanie terenów potrzebnych dla rozwoju dróg, infrastruktury, cmentarzy i urządzeń publicznych;
- spójność OUZ ze strefami SW, SJ i SZ oraz z prawami wynikającymi z obowiązujących MPZP.

Obszar uzupełnienia zabudowy na tle stref planistycznych



Źródło: opracowanie własne na podstawie aktualnego projektu planu ogólnego.

14. RELACJA PLANU OGÓLNEGO Z MPZP I DECYZJAMI O WARUNKACH ZABUDOWY

Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego zachowują moc do czasu ich zmiany lub uchylecia. Plan ogólny nie powoduje automatycznej utraty praw wynikających z planów miejscowych. Przy sporządzaniu nowych lub zmienianiu obowiązujących MPZP ich ustalenia muszą pozostawać zgodne z profilem funkcjonalnym strefy i standardami urbanistycznymi planu ogólnego.

Dla większych terenów rozwojowych plan miejscowy jest właściwszym instrumentem niż decyzja o warunkach zabudowy. Pozwala zaprojektować drogi, podziały, przestrzenie publiczne, retencję, sieci, zieleń oraz zasady ochrony krajobrazu. Dotyczy to zwłaszcza nowych zespołów zabudowy jednorodzinnej, terenów usługowych i gospodarczych oraz inwestycji w sąsiedztwie obszarów chronionych.

Decyzja o warunkach zabudowy będzie możliwa co do zasady w OUZ i w granicach parametrów planu ogólnego. Obszar analizowany oraz sposób ustalania wymagań określają przepisy wykonawcze. OUZ nie zwalnia z obowiązku wykazania dostępu do drogi, wystarczającego uzbrojenia, zgodności z przepisami odrębnymi i możliwości kontynuacji funkcji oraz cech zabudowy.

15. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA OPINII I UZGODNIENÍ

Projekt został skorygowany po analizie stanowisk organów. Uzasadnienie nie ogranicza się do stwierdzenia, że uwagi „uwzględniono”, lecz wskazuje związek pomiędzy problemem, modyfikacją projektu i skutkiem przestrzennym. Poniższe zestawienie obejmuje kluczowe grupy zagadnień.

Zagadnienie wskazane przez organy	Sposób uwzględnienia	Skutek dla projektu
Krajobrazy priorytetowe Miasteckie Jeziora Lobeliowe i Dolina rzeki Rudej	rozbudowano analizę audytu; rozróżniono rozległe strefy przyrodnicze od punktowych terenów obsługi rekreacji; ograniczono automatyczne przypisywanie szerokiego programu usługowego	ochrona jezior, torfowisk, szuwarów, ekotonów i otwarcie widokowych
Korytarze ekologiczne i trwałość lasów	dominacja strefy otwartej; ograniczenie stref mieszkaniowych; wskazanie nadrzędności przepisów leśnych i ochronnych	utrzymanie ciągłości kompleksów leśnych i dolinnych
Elektrownie słoneczne i wiatrowe	zróżnicowanie profilu dodatkowego stref otwartych; wskazanie konieczności odrębnej oceny krajobrazowej, środowiskowej i odległościowej	brak jednolitego dopuszczenia inwestycji OZE na wszystkich terenach otwartych
Szeroki katalog usług w rozległych strefach zieleni i rekreacji	usługi dodatkowe wskazuje się tylko w wybranych, funkcjonalnie uzasadnionych jednostkach; rozległe obszary leśno-jeziorne pozostają bez tego programu	ograniczenie antropopresji w zlewniach jezior i korytarzach
Pomorskie Szlaki Kajakowe na Brdzie	uwzględnienie punktowej infrastruktury przystani, przenoski i pól biwakowych w strefach zieleni i rekreacji lub przez wybrany teren usług sportu i rekreacji	utrzymanie funkcji szlaku bez urbanizacji całej doliny
Formy ochrony przyrody i plany zadań ochronnych	uzasadnienie i prognoza odnoszą projekt do Natura 2000, rezerwatów i obszarów chronionego krajobrazu	wykazanie zgodności rozwiązań i ograniczeń
Grunty leśne i prawa nabyte	wskazano, że profile nie stanowią zgody na zmianę przeznaczenia lasu; zachowano ustalenia obowiązujących MPZP	ochrona trwałości lasów i ciągłości prawa miejscowego
Warunki wodne i ochrona JCW	wprowadzono opis pierwszego poziomu wodonośnego, terenów hydrogenicznych, retencji i ochrony wód	ograniczenie ryzyka pogorszenia jakości i ilości wód
Niejednoznaczne nazewnictwo stref	zastosowano wyłącznie urzędowe nazwy stref i terenów zgodne z rozporządzeniem	spójność uzasadnienia z danymi planu i przepisami

W zakresie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko uwzględniono uzgodniony zakres: wnioski z opracowania ekofizjograficznego, mapę form ochrony przyrody, zgodność z aktami dotyczącymi obszarów chronionego krajobrazu, planami zadań ochronnych obszarów Natura 2000 i planem ochrony rezerwatu Jezioro Cęgi Małe, ocenę korytarzy ekologicznych, informacje o gruntach leśnych oraz prawach nabytych wynikających z MPZP i decyzji administracyjnych.

16. PRZEWIDYWANE SKUTKI REALIZACJI I ZASADY WDRAŻANIA

Najważniejszym skutkiem planu będzie ograniczenie rozpraszania zabudowy. Nowe inwestycje mieszkaniowe będą koncentrowane w obrębie stref SW, SJ i SZ, a w przypadku decyzji o warunkach zabudowy – co do zasady w OUZ. Pozwoli to ograniczyć presję na lasy, grunty rolne, brzegi jezior i doliny rzeczne oraz zmniejszyć koszty rozbudowy infrastruktury.

Plan zachowuje możliwość rozwoju działalności gospodarczej i produkcji rolnej w strefach SP i SR. Potencjalne oddziaływania tych funkcji powinny być ograniczane przez lokalizację, parametry, pasy zieleni, standardy akustyczne, gospodarkę wodno-ściekową oraz ocenę przedsięwzięć. Strefa planistyczna określa kierunek funkcjonalny, natomiast szczegółowe środki ochronne ustala się w MPZP i decyzjach środowiskowych.

Rozwój turystyki powinien opierać się na sieci szlaków i punktów obsługi, a nie na urbanizacji całych stref brzegowych. Wdrażanie planu wymaga monitorowania presji inwestycyjnej wokół jeziora Dymno, jezior lobeliowych, Brdy i Rudej, a także oceny kumulacji zabudowy rekreacyjnej. W przypadku wzrostu presji gmina powinna sporządzać MPZP przed wydawaniem rozproszonych decyzji.

Rekomenduje się okresową analizę: liczby decyzji WZ wydanych w OUZ, wykorzystania terenów objętych MPZP, zmian powierzchni gruntów leśnych i biologicznie czynnych, stanu infrastruktury wodno-ściekowej, liczby inwestycji w sąsiedztwie form ochrony przyrody oraz zmian w krajobrazach priorytetowych. Wyniki powinny być uwzględniane w ocenie aktualności planu ogólnego i planów miejscowych.

17. PODSUMOWANIE

Plan ogólny gminy Koczała przyjmuje model koncentracji i ochrony. Rozwój zabudowy skupiono w miejscowościach posiadających istniejącą strukturę i infrastrukturę, natomiast zasadniczą część gminy pozostawiono w strefie otwartej. Jest to rozwiązanie proporcjonalne do wysokiej lesistości, znaczenia wód, obecności form ochrony przyrody, przebiegu korytarzy ekologicznych i ustaleń dokumentów wojewódzkich.

Urzędowe rodzaje stref zastosowano zgodnie z ustawą i rozporządzeniem. Granice stref i ich parametry wynikają z istniejącego zagospodarowania, obowiązujących MPZP, OUZ, potrzeb lokalnych i ograniczeń. Profil dodatkowy różnicuje się między jednostkami, aby uniknąć automatycznego dopuszczania funkcji konfliktowych w rozległych obszarach przyrodniczych.

Audyt krajobrazowy został potraktowany jako merytoryczna podstawa kształtowania przestrzeni, w szczególności w krajobrazach priorytetowych Miasteczkie Jeziora Lobeliowe i Dolina rzeki Rudej. Ochrona krajobrazu jest realizowana przez ograniczenie rozpraszania zabudowy, zachowanie lasów i dolin, ochronę brzegów i torfowisk, punktową obsługę turystyki oraz konieczność analiz widokowych dla obiektów mogących tworzyć dominanty.

OUZ umożliwia racjonalne uzupełnianie istniejącej zabudowy, ale nie zastępuje MPZP. Dla większych inwestycji, obszarów wymagających nowych dróg i infrastruktury oraz terenów wrażliwych środowiskowo właściwym narzędziem pozostaje plan miejscowy. Takie rozłożenie instrumentów zapewnia przewidywalność inwestycyjną przy jednoczesnej ochronie zasobów gminy.

LITERATURA I MATERIAŁY ŹRÓDŁOWE

6. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – tekst jednolity ogłoszony w Dz. U. z 2026 r. poz. 538.
7. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. poz. 2758).
8. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. poz. 729).
9. Plan zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego 2030, przyjęty uchwałą Nr 318/XXX/16 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 29 grudnia 2016 r.
10. Audyt krajobrazowy województwa pomorskiego, przyjęty uchwałą nr 190/XVII/25 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 28 lipca 2025 r.
11. Strategia Rozwoju Województwa Pomorskiego 2030.
12. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Koczała oraz analiza aktualności dokumentów planistycznych.
13. Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe sporządzone na potrzeby planu ogólnego gminy Koczała.
14. Mapa hydrogeologiczna Polski 1:50 000, arkusz Koczała (124) – objaśnienia do głównego użytkowego poziomu wodonośnego.
15. Mapa hydrogeologiczna Polski 1:50 000, arkusz Koczała (124) – pierwszy poziom wodonośny, występowanie i hydrodynamika.
16. Program ochrony środowiska oraz raporty o stanie środowiska województwa pomorskiego.
17. Plany zadań ochronnych dla obszarów Natura 2000 Nowa Brda PLH220078, Jezioro Dymno PLH220069 i Dolina Wieprzy i Studnicy PLH220038.
18. Plan ochrony rezerwatu przyrody Jezioro Cęgi Małe.
19. Opinie i uzgodnienia projektu planu ogólnego gminy Koczała, w tym stanowisko Zarządu Województwa Pomorskiego i uzgodnienie zakresu prognozy RDOŚ w Gdańsku.
20. Aktualny projekt planu ogólnego gminy Koczała wraz z obszarem uzupełnienia zabudowy i częścią graficzną uzasadnienia.