

Kancelaria Notarialna
Notariusz Magdalena Iwaszko
ul. Szewska 10, 77-200 Miastko
tel. 59 714 12 99
e-mail: kancelaria@notariusz.miastko.com.pl
www.notariusz.miastko.com.pl
NIP: 842 163 99 56 REGON 222 096 726

WYPIS

Repertorium A Numer 3673/2026

AKT NOTARIALNY

Dnia siedemnastego września dwa tysiące dwudziestego szóstego roku (17-09-2026) -----
przede mną notariuszem **Magdaleną IWASZKO**, w siedzibie mojej Kancelarii w Miastku przy ulicy
Szewskiej numer 10 stawili się: -----

1. Grzegorz PIETRZAK -----

, według oświadczenia zamieszkały pod adresem: -----) numer
, dowód osobisty numer ----- z datą ważności do dnia -----

PESEL -----

posiadający obywatelstwo polskie, -----

ad. 1 działający w imieniu i na rzecz **Gminy Koczała** (REGON 770979677, NIP
8431527934), adres: 77-220 Koczała, ulica Człuchowska numer 27, jako Wójt Gminy Koczała, co
wynika z przedłożonego zaświadczenia wydanego dnia 09 kwietnia 2024 roku przez Gminną Komisję
Wyborczą w Koczale oraz z wyciągu z protokołu numer I/2024 I sesji Rady Gminy Koczała, odbytej
w dniu 07 maja 2024 roku, dokumentującego złożenie przez Grzegorza PIETRZAK ślubowania wobec
Rady Gminy Koczała, -----

2. -----

używający imienia -----

, według oświadczenia zamieszkały pod adresem: -----

, dowód osobisty numer -----

l, z datą ważności do dnia -----

PESEL -----

posiadający obywatelstwo polskie, zwanym dalej

Inwestorem. -----

Tożsamość stawających stwierdziłam na podstawie okazanych dowodów tożsamości,
których numery wypisałam obok ich nazwisk. -----

Stawający oświadczyli, że nie zachodzą okoliczności, o których mowa w art. 46 i 50 ustawy z
dnia 06 (sześć) sierpnia 2010 (dwa tysiące dziesięć) roku o dowodach osobistych (tekst jednolity z
dnia 15 (piętnaście) marca 2019 (dwa tysiące dziewiętnaście) roku, Dz.U. z 2019 roku, poz. 653). -----

Stawający oświadczyli, że nie dokonali, jak również nie złożyli wniosku o zastrzeżenie
numeru PESEL w rejestrze zastrzeżeń numer PESEL na podstawie art. 23e ustawy z dnia 24 września
2010 roku o ewidencji ludności (tekst jednolity Dz. U. z 2022 roku, poz. 1191 ze zmianami). -----

UMOWA URBANISTYCZNA

PREAMBUŁA

Działając na podstawie art. 37 ec ust 2 pkt 7, art. 37 ed ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o
planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity z dnia 27 marca 2026 roku, Dz.U. z
2026 rok, poz. 538), w związku z wnioskiem Inwestora z dnia 07 sierpnia 2025 roku w sprawie
uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego w miejscowości Dymin na działkach numer 546/6

(piećset czterdzieści sześć łamane przez sześć), 546/7 (piećset czterdzieści sześć łamane przez siedem) i części działki gruntu numer 562 (piećset sześćdziesiąt dwa) obręb Koczała, gmina Koczała oraz Uchwały Nr XVI/88/2025 Rady Gminy w Koczale z dnia 25 września 2025 roku w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego w miejscowości Dymn na działkach numer 546/6, 546/7 i części działki gruntu numer 562 obręb Koczała, gmina Koczała, po przeprowadzeniu z Inwestorem negocjacji w zakresie treści projektu umowy urbanistycznej oraz projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego w miejscowości Dymn na działkach numer 546/6, 546/7 i części działki gruntu numer 562, obręb Koczała, gmina Koczała oraz przeprowadzeniu procedury zgodnie z treścią art. 37ec ust. 2 pkt 1 – 6 ww. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym -----

STRONY ZAWARŁY UMOWĘ O NASTĘPUJĄCEJ TREŚCI:

§ 1

oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości, składającej się z niezabudowanych działek gruntu numer 546/6 (piećset czterdzieści sześć łamane przez sześć), o obszarze 4,5082 ha (cztery hektary pięćdziesiąt arów osiemdziesiąt dwa metry kwadratowe) oraz 546/7 (piećset czterdzieści sześć łamane przez siedem), o obszarze 1,1052 ha (jeden hektar dziesięć arów pięćdziesiąt dwa metry kwadratowe), o łącznym obszarze 5,6134 ha (pięć hektarów sześćdziesiąt jeden arów trzydzieści cztery metry kwadratowe), położonej w obrębie ewidencyjnym Koczała numer 0002, gmina Koczała, powiat człuchowski, województwo pomorskie, dla której prowadzona jest przez Sad Rejonowy w Miastku IV Wydział Ksiąg Wieczystych księga wieczysta KW Nr -----

oświadcza ponadto, że: -----

a) dział III księgi wieczystej KW Nr -----, nie wykazuje wpisów i obciążeń, a w dziale IV tej księgi wieczystej wpisana jest hipoteka umowna do kwoty ----- (----- : -----), tytułem zabezpieczenia wierzytelności z tytułu pozostałej do zapłaty ceny sprzedaży w kwocie ----- zł, oprocentowania od niespłaconej ceny sprzedaży do dnia zapłaty, odsetek ustawowych za opóźnienie, kosztów postępowania sądowego, w tym kosztów zastępstwa procesowego oraz kosztów postępowania egzekucyjnego, w tym kosztów zastępstwa w postępowaniu egzekucyjnym, zgodnie z umową sprzedaży oraz oświadczeniem o ustanowieniu hipoteki, Rep. A Nr 796/2025 z dnia 20 lutego 2025 roku, a rzecz Skarbu Państwa Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa z siedzibą w Warszawie, -----

c) dla obszaru, na którym znajdują się przedmiotowe działki gruntu numer 546/6 i 546/7 obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego okolic jeziora Dymno przyjętego uchwałą Nr XXVII/170/2001, z dnia 31 sierpnia 2001 roku, w którym to planie działka gruntu numer 546/6 oznaczona jest symbolem B15UT – teren zabudowy i usług turystyki, a działka gruntu numer 546/7 oznaczona jest symbolem B16ZP – teren zieleni parkowo – rekreacyjnej i parkowo – izolacyjnej i P - parkingi; -----

d) dla terenu, na którym znajdują się wyżej opisane działki gruntu numer 546/6 i 546/7, nie została podjęta przez Radę Gminy Koczała uchwała o wyznaczeniu obszaru zdegradowanego i obszaru

rewitalizacji na terenie gminy Koczała, o którym mowa w ustawie z dnia 9 (dziewięć) października 2015 (dwa tysiące piętnaście) roku o rewitalizacji, -----

e) dla terenu na którym znajdują się przedmiotowe działki gruntu numer **546/6 i 546/7**, nie został sporządzony uproszczony plan urządzenia lasu, ani nie została wydana decyzja starosty z zakresu gospodarki leśnej, o której mowa w art. 19 ust. 3 ustawy z dnia 28 września 1991 (jeden tysiąc dziewięćset dziewięćdziesiąt jeden) roku o lasach (tekst jednolity z dnia 22 (dwadzieścia dwa) listopada 2019 roku, Dz.U. z 2020 roku, poz. 6), -----

f) przedmiotowe działki gruntu numer **546/6 i 546/7** nie są pokryte wodami stojącymi w jeziorach oraz innych naturalnych zbiornikach wodnych, niezwiązanych bezpośrednio, w sposób naturalny, z powierzchniowymi śródlądowymi wodami płynącymi, ani wodami znajdującymi się w zagłębieniach terenu, powstałych w wyniku działalności człowieka, o których mowa w art. 23 ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku Prawo wodne (tekst jednolity z dnia 28 stycznia 2020 roku, Dz.U. z 2020 roku, poz. 310), -----

g) poza wyżej opisaną hipoteką, przedmiotowe działki gruntu numer **546/6 i 546/7** wolne są od wszelkich długów i obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, ograniczeń w rozporządzaniu, nie są przedmiotem postępowania egzekucyjnego, upadłościowego, ani zabezpieczającego.-----

§ 2

Stawający przedkładają do niniejszej umowy następujące dokumenty: -----

a) Uchwały Nr XVI/88/2025 Rady Gminy w Koczale z dnia 25 września 2025 roku w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego w miejscowości Dymin na działkach numer **546/6, 546/7** i części działki gruntu numer 562 obręb Koczała, gmina Koczała, -----

b) projekt Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego w miejscowości Dymin na działkach numer **546/6, 546/7** i części działki gruntu numer 562 obręb Koczała, gmina Koczała, sporządzony przez dr. Inż. Arch. Wandę ŁAGUNA – głównego projektanta, uprawnienia państwowe w zakresie planowania przestrzennego numer 1614, z grudnia 2025 roku – stanowiący załącznik numer 1 do niniejszej umowy, -----

c) notatkę służbową z negocjacji zapisów umowy urbanistycznej, z dnia 15 stycznia 2026 roku, znak: RŚ.6724.14.2025.ML, -----

d) wypis z rejestru gruntów wraz w wrysem z mapy, wydany z upoważnienia Starosty Człuchowskiego, z dnia 08 września 2026 roku, z którego wynika, że: -----

- działka gruntu numer **546/6**, o obszarze 4,5082 ha, o symbolu użytku „RV”, położona w obrębie ewidencyjnym Koczała numer 0002, gmina Koczała, powiat człuchowski, województwo pomorskie, oznaczona jest identyfikatorem: 220305_2.0002.546/6, -----

- działka gruntu numer **546/7**, o obszarze 1,1052 ha, o symbolu użytku „RV”, położona w obrębie ewidencyjnym Koczała numer 0002, gmina Koczała, powiat człuchowski, województwo pomorskie, oznaczona jest identyfikatorem: 220305_2.0002.546/7, -----

e) zaświadczenie wydane przez Wójta Gminy Koczała, z dnia 01 września 2026 roku, znak: RŚ.6727.84.2026.ML, z którego wynika, że dla działek gruntu numer **546/6 i 546/7** obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego okolic jeziora Dymno przyjętego uchwałą Nr XXVII/170/2001, z dnia 31 sierpnia 2001 roku, w którym to planie działka gruntu numer 546/6 oznaczona jest symbolem B15UT – teren zabudowy i usług turystyki, a działka gruntu numer 546/7 oznaczona jest symbolem B16ZP – teren zieleni parkowo – rekreacyjnej i parkowo – izolacyjnej i P - parkingi; Rada Gminy Koczała nie podjęła uchwały o wyznaczeniu na terenie gminy Koczała obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji na podstawie ustawy z dnia 09 października 2015 roku o rewitalizacji, -----

f) zaświadczenie wydane z upoważnienia Starosty Człuchowskiego, z dnia 14 września 2026 roku, znak: GiIE.6164.496.2026, z którego wynika, że na działkach gruntu numer **546/6 i 546/7** nie

występują lasy i grunty leśne, a zatem wyżej wymienione grunty nie zostały objęte uproszczonym planem urządzenia lasu lub decyzją wydaną na podstawie inwentaryzacji stanu lasu. -----

§ 3

1. W ramach niniejszej umowy urbanistycznej jako Inwestor zobowiązuje się do: -----

- rozbudowy, według warunków technicznych wydanych przez gestora sieci (ZGK w Koczale) wodociągu i kanalizacji sanitarnej wraz z przyłączami do planowanych do wydzielienia działek przeznaczonych pod zabudowę jednorodzinną, oznaczonych na rysunku planu (załącznik numer 1 do projektu Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego w miejscowości Dymn na działkach numer 546/6, 546/7 i części działki gruntu numer 562 obręb Koczała, gmina Koczała) 1MN, 2MN i usługową 1MN-U, a następnie nieodpłatnego przekazania wykonanej infrastruktury Gminie Koczała celem dalszej eksploatacji, zaopatrywania w wodę i odbioru ścieków bytowych przyłączonych nieruchomości, -----

- wytyczenia drogi wewnętrznej 1KR, wyprofilowania i utwardzenia w technologii minimum z zastosowaniem kruszywa łamanego, -----

a Grzegorz PIETRZAK działający w imieniu i na rzecz Gminy Koczała na powyższe wyraża zgodę. -----

2. oświadcza, że zobowiązuje się wykonać wyżej wymienione inwestycje po sprzedaży 50% wydzielonych z nieruchomości, składającej się z niezabudowanych działek gruntu numer 546/6, o obszarze 4,5082 ha oraz 546/7, o obszarze 1,1052 ha, o łącznym obszarze 5,6134 ha, położonej w obrębie ewidencyjnym Koczała numer 0002, gmina Koczała, powiat człuchowski, województwo pomorskie, dla której prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Miastku IV Wydział Ksiąg Wieczystych księga wieczysta KW Nr działek gruntu. -----

3. oświadcza, że zobowiązuje się do pokrycia poniesionych przez Gminę Koczała kosztów procedowania zintegrowanego planu inwestycyjnego, w tym w szczególności przeprowadzenia plac planistycznych składających się na procedurę sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego oraz opracowania wymaganych przepisami prawa dokumentów i opracowań. ---

§ 4

Notariusz pouczyła stawających iż: -----

1) jeżeli zintegrowany plan inwestycyjny zostanie uchylony, zmieniony lub zostanie stwierdzona jego nieważność przed upływem 5 lat od dnia jego wejścia w życie, strony umowy urbanistycznej mogą odstąpić od tej umowy w terminie 6 miesięcy od dnia uchylecia, zmiany lub stwierdzenia nieważności zintegrowanego planu inwestycyjnego, -----

2) skutki prawne umowy urbanistycznej powstają z dniem wejścia w życie zintegrowanego planu inwestycyjnego w brzmieniu określonym w załączniku do umowy urbanistycznej. -----

§ 5

Koszty związane z niniejszą umową ponosi -----

§ 6

Pobrano gotówką opłaty:-----

- tytułem taksy notarialnej w myśl § 16 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (tekst jednolity z dnia 3 stycznia 2018 roku, Dz.U. z 2018 roku, poz. 272) w kwocie:-----

- za 2 wypisy na 4 stronach z następnymi numerami Repertorium A z § 12 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (tekst jednolity z dnia 3 stycznia 2018 roku, Dz.U. z 2018 roku, poz. 272) kwocie: -----

- za usługi notarialne podatek VAT w wysokości 23% na podstawie ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (tekst jednolity z dnia 9 grudnia 2019 roku, Dz.U. z 2020 roku, poz. 106) w kwocie: -----

Łącznie pobrano kwotę:-----

Podatku od czynności cywilnoprawnych ani podatku od spadków i darowizn nie pobrałem ponieważ umowa niniejsza nie jest przedmiotem opodatkowania na podstawie art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 9 września 2000 roku o podatku od czynności cywilnoprawnych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 295) i art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 596). -----

Akt ten odczytano, przyjęto i podpisano.

Na oryginale aktu własnoręczne podpisy stawających i Notariusza Magdaleny Iwaszko

Repertorium A numer 3675/2026
Wypis ten wydano stawającym
Miastko, dnia 17 września 2026 roku

Notariusz

PUSTA
STRONA

PROJEKT ZINTEGROWANEGO PLANU INWESTYCYJNEGO

w miejscowości Dymin na działkach nr 546/6, 546/7 i części działki nr 562, Obręb
Koczała, Gmina Koczała

ETAP: PRZEDŁOŻENIE PROJEKTU ZPI GMINIE

ZESPÓŁ AUTORSKI:

dr inż. arch. Wanda Łaguna – główny projektant

uprawnienia państwowe w zakresie planowania przestrzennego nr 1614

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

grudzień 2025.

M

PUSTA
STRONA

W

W

Uchwała Nr .../.../...

**Rady Gminy Koczała
z dnia 24 września 2026 roku**

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

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538) i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), w związku z w związku z art. 37ea i 37ec i art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), na wniosek inwestora prywatnego realizowanego przez Wójta Gminy Koczała, Rada Gmina w Koczała uchwała, co następuje:

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§ 1.

1. Stwierdzono, że projekt Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Koczała”, uchwalonego Uchwałą Rady Miejskiej w Koczała z dnia 28.12.2012 r. nr XXIV/139/12, uchwała się Zintegrowany Plan Inwestycyjny w miejscowości w miejscowości Dymin na działkach nr 546/6, 546/7 i części działki nr 562, obręb Koczała, gmina Koczała.
2. Uchwała się Zintegrowany Plan Inwestycyjny, zwany dalej ZPI, składający się z inwestycji głównej i uzupełniającej, obejmujący obszar o powierzchni około 5,80 ha, którego granice określono na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2.

Integralnymi częściami uchwały są:

1. część graficzna w skali 1:1000, wraz z wrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, stanowiąca załącznik nr 1;
2. rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 2;
3. dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 3.

§ 3.

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

1. granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
2. sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
3. obszaru, na którym znajdują się udokumentowane złoża kopaliny

§ 4.

1. Plan zawiera dwustopniowy układ ustaleń:
 - 1) ustalenia ogólne, obowiązujące na całym obszarze ZPI, zawarte w Rozdziałach 2 - 12;
 - 2) ustalenia szczegółowe, obowiązujące dla poszczególnych terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi w części graficznej ZPI, zawarte w Rozdziale 13.
2. Dla każdego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne i szczegółowe.

§ 5.

Ilekrót w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

1. **dachu stromym o symetrycznych kątach nachylenia połaci dachowych** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia do poziomu pod kątem minimum 30°, w którym kąty nachylenia połaci dachowych symetrycznych względem kalenicy budynku są takie same. Nie dotyczy wykuszy. Za dach stromy uważa się również dachy w kształcie kopuły, kolebki;
2. **głównych połaciach dachu** – należy przez to rozumieć dominującą część pokrycia dachu na nie mniej niż 70% powierzchni zabudowy budynku lub wiaty;
3. **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację budynków, budowli rolniczych oraz wiat. Linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków oraz termomodernizacji budynków. Dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy, elementów drugorzędnych takich jak:
 - a) balkony, werandy, wykusze, niezabudowane schody zewnętrzne, zadaszenia nad wejściami, markizy, rampy, pochylnie – do 1,5 m poza wyznaczoną linię zabudowy,
 - b) gzymsy, okapy – do 0,6 m poza wyznaczoną linię zabudowy;
4. **terenie elementarnym** – należy przez to rozumieć obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania zdefiniowanych w rozdziale 13 - ustaleniach szczegółowych dotyczących terenów elementarnych, przeznaczony także pod drogi, sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej oraz zieleń;

§ 6.

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

1. granica obszaru objętego ZPI;
2. linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3. symbol cyfrowy oznaczający numer terenu;
4. symbol literowy oznaczający przeznaczenie terenu;
5. nieprzekraczalna linia zabudowy;
6. strefa zakazu zabudowy od linii średniego napięcia.

Rozdział 2

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

§ 7.

Obszar objęty ZPI obejmuje łącznie 9 terenów wyznaczonych w części graficznej ZPI liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i oznaczonych następującymi symbolami literowymi i cyfrowymi:

1. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem cyfrowym 1-3 oraz symbolem literowym MN;
2. teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczony symbolem cyfrowym 1 oraz symbolem literowym MN-U;
3. teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem cyfrowym 1 oraz symbolem literowym ZP;
4. teren parkingu lub zieleni urządzonej, oznaczony symbolem cyfrowym 1 oraz symbolem literowym KOP-ZP;
5. tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolem cyfrowym 1-2 oraz symbolem literowym KR;
6. teren drogi lokalnej, oznaczony symbolem cyfrowym 1 oraz symbolem literowym KDL.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 8.

1. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się zachowanie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów zawartych w ustaleniach szczegółowych w Rozdziale 13.
2. W zakresie pokrycia i kolorystyki dachów ustala się nakaz stosowania dachówki lub materiałów dachówkopodobnych w odcieniach czerwieni zbliżonej do cegły tradycyjnej, szarości lub brązu.
3. W zakresie nawierzchni utwardzonych należy stosować nawierzchnie półprzepuszczalne z naturalnych materiałów (zakaz stosowania materiałów bitumicznych i betonowych), z wyłączeniem dróg publicznych.
4. W zakresie kolorystyki i materiałów elewacji budynków ustala się:
 - 1) kolorystykę elewacji w odcieniach bieli, beżu i szarości, kolorze cegły i drewna;
 - 2) stosowanie na elewacjach takich materiałów, jak: cegła ceramiczna, tynki, kamień, drewno, szkło lub ceramika w kolorystyce nawiązującej do cegły ceramicznej;
 - 3) dopuszczenie na elewacjach materiałów nowoczesnych w kolorystyce nawiązującej do materiałów tradycyjnych.
5. W zakresie ogrodzeń:
 - 1) nie dopuszcza się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych;
 - 2) zaleca się stosować ogrodzenia ażurowe o wysokości nie większej niż 1,50 m;
 - 3) wskazane zastosowanie zieleni wzdłuż granic posesji;
 - 4) wskazane jest wykonanie w dolnej części ogrodzeń niewielkich przepustów dla drobnych zwierząt.
6. W zakresie dopuszczalnych form małej architektury:
 - 1) dopuszcza się zastosowanie różnych form małej architektury: altany, wiaty, trejaże, place zabaw, kierunkowskazy, szyldy itp. Wskazuje się na konieczność ujednolicenia

PROJEKT UCHWAŁY ZPI DYMIN

kolorystyki w korespondencji z istniejącą lub projektowaną zabudową jak również w zakresie stosowanych materiałów – preferuje się materiały tradycyjne: cegła ceramiczna, tynki, kamień, stal, drewno, szkło lub ceramika w kolorystyce nawiązującej do cegły ceramicznej itp.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 9.

1. W granicach obszaru objętego ZPI występują tereny podlegające ochronie akustycznej, dla których ustala się następujący sposób klasyfikacji terenów pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu, o których mowa w przepisach wykonawczych regulujących dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku: tereny oznaczone symbolem MN i MN-U zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. W granicach obszaru objętego ZPI ustala się nakaz:
 - 1) zagospodarowania powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości, w tym drogi, przed spływem wód opadowych i roztopowych, przy czym od nakazu możliwe są odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) stosowania przy zagospodarowywaniu terenów gatunków drzew i krzewów, zgodnych z lokalnymi warunkami siedliskowymi;
 - 3) zachowania i ochrony istniejących zadrzewień, z dopuszczeniem ich niezbędnej wycinki w miejscach kolizji z planowanym zainwestowaniem;
 - 4) zachowania istniejących oczek wodnych i bezodpływowych zagłębień terenu;
 - 5) zapewnienia ochrony dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony przyrody;
 - 6) należy użytkować teren w sposób nie zagrażający degradacji środowiska przyrodniczego;
 - 7) należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, które nie naruszają w sposób trwały stosunków wodno-gruntowych oraz nie doprowadzają do ich zanieczyszczenia;
 - 8) wszystkie uciążliwości związane z prowadzoną działalnością gospodarczą muszą zawierać się w granicach własności nieruchomości.
3. W granicach obszaru objętego ZPI ustala się zakaz:
 - 1) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych. Zakaz nie dotyczy inwestycji celu publicznego;
 - 2) użytkowania i zagospodarowania terenu, które:
 - a) może stanowić źródło przekraczających normy zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego;
 - b) wpływa na ponadnormatywne pogorszenie stanu czystości powietrza na obszarze objętym ZPI lub na terenach przyległych;
 - c) generuje uciążliwości dla środowiska, powodowane przez hałas, wibracje, zakłócenia elektroenergetyczne i promieniowanie, przekraczające standardy jakości środowiska, odpowiednie dla przeznaczenia poszczególnych terenów zlokalizowanych w granicach obszaru objętego ZPI lub na terenach przyległych.
 - 3) lokalizacji zabudowy w odległości 7,5 m od osi linii sieci średniego napięcia, zgodnie z częścią graficzną ZPI.

PROJEKT UCHWAŁY ZPI DYMIN

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

Rozdział 5

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 10.

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

Rozdział 6

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

Nie ustala się.

Rozdział 7

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

Nie ustala się.

Rozdział 8

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych ZPI

§ 11.

1. Nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.
2. W zakresie warunków scalania i podziału działek ustala się:
 - 1) minimalną powierzchnię dla nowowydzielonych działek ustala się – min. 1000 m²;
 - 2) minimalną szerokość frontu dla nowowydzielanych działek – min. 20 m;
 - 3) kąt położenia granic działek, w stosunku do pasa drogowego: przynajmniej jedna granica zbliżona do kąta 90 stopni w stosunku do pasa drogowego, z dopuszczalną tolerancją do 10 stopni.
3. Ustalenia ust. 2 nie dotyczą działek wydzielanych dla urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojazdów i dojść na poczet polepszenia warunków nieruchomości sąsiedniej.

Rozdział 9

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

§ 12.

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

Rozdział 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 13.

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

Rozdział 11

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 14.

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
 - 2) zapewnienie wody dla celów ppoż. w ilości zgodnej z obowiązującymi przepisami prawa z sieci wodociągowej, uzbrojonej w hydranty lub z innych źródeł zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.
2. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - 1) zasilania energetycznego terenów objętych ZPI z sieci elektroenergetycznych. Dopuszcza się zaopatrzenie w energię ze źródeł odnawialnych;
 - 2) stosowania wyłącznie sieci kablowych przy budowie nowych oraz przebudowie i rozbudowie istniejących sieci elektroenergetycznych;
 - 3) Przez obszar objęty opracowaniem przebiega linia średniego napięcia 15 kV, od której obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy w odległości 7,5 m od osi sieci.
3. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa ochrony środowiska.
4. W zakresie zaopatrzenia w gaz - nie ustala się.
5. W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się: odprowadzanie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej.

PROJEKT UCHWAŁY ZPI DYMIN

6. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego;
 - 2) zagospodarowania wód opadowych i roztopowych z dachów obiektów budowlanych w granicach działki. Dopuszcza się gromadzenie wód opadowych w celu późniejszego wykorzystania do nawodnienia trawników, zieleńców, do prac porządkowych lub celów ppoż.;
 - 3) stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych gwarantujących zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej;
 - 4) zabezpieczenia odpływu wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz zaleganiem wód opadowych.
7. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej ustala się uzbrojenie obszaru w zakresie usług telekomunikacyjnych w oparciu o sieć telekomunikacyjną.
8. W zakresie gospodarowania odpadami stałymi obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa o odpadach.

§ 15.

1. Dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i modernizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem § 11 ust. 3.
2. Nowe sieci infrastruktury technicznej należy realizować w liniach rozgraniczających dróg, z uwzględnieniem przepisów z zakresu dróg publicznych.
3. W przypadku braku możliwości realizacji sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, dopuszcza się realizację tych sieci pod ziemią, na pozostałych terenach wydzielonych liniami rozgraniczającymi z uwzględnieniem istniejącej i projektowanej zabudowy, w sposób nieograniczający podstawowego przeznaczenia tych terenów oraz z uwzględnieniem przepisów z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Rozdział 12

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 16.

1. W obszarze ZPI przewidziano przestrzenie publiczne w zakresie terenów **1KOP-ZP, 1KDL**.
2. W zakresie uniwersalnego projektowania ustala się nakaz dostosowania przestrzeni publicznych do potrzeb osób o zróżnicowanych ograniczeniach mobilności i percepcji, w tym osób niepełnosprawnych oraz osób starszych, w szczególności poprzez minimalizowanie przeszkód lub ograniczeń architektonicznych, cyfrowych oraz informacyjno-komunikacyjnych.
3. Zasady lokalizacji w przestrzeni publicznej obiektów małej architektury, urządzeń technicznych i zieleni:
 - 1) dopuszcza się zastosowanie różnych form małej architektury: altany, wiaty, trejaże, place zabaw, kierunkowskazy, szyldy itp.
 - 2) wskazuje się na konieczność ujednolicenia kolorystyki w korespondencji z istniejącą lub projektowaną zabudową jak również w zakresie stosowanych materiałów;
 - 3) zieleń wysoka – należy dobierać rodzaj drzew zgodnie z warunkami siedliskowymi terenu;
 - 4) zieleń niska i średnia komponowana – nie ustala się ograniczeń, z zastrzeżeniem zachowania trójkątów widoczności w obrębie skrzyżowań i zjazdów.

Rozdział 13

Ustalenia szczegółowe

§ 17.

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

1. Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) dopuszcza się maksymalnie 2 budynki mieszkalne i dwa gospodarcze na działce;
 - 2) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną ZPI;
 - 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy (dla działki budowlanej): 0,20;
 - 4) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,50;
 - 5) minimalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,00;
 - 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0,7;
 - 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2, w tym poddasze;
 - 8) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynku mieszkalnego: 9 m;
 - b) dla budynku gospodarczego: 6 m.
3. Geometria głównych połaci: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci od 30 do 45 stopni.
4. Kolorystyka dachu: zgodnie z § 8.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 13.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 14 i § 15.
7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 5%.

§ 18.

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

1. Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług. Nie ustala się proporcji między funkcjami. Mogą istnieć razem lub osobno.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną ZPI;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,30;
 - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,60;
 - 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,007;
 - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0,6;
 - 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2, w tym poddasze;
 - 7) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynku mieszkalnego i usługowego: 9 m;
 - b) dla budynku gospodarczego 6 m.
3. Geometria głównych połaci: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci od 30 do 45 stopni.

4. Kolorystyka dachu: zgodnie z § 8.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 13.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 14 i § 15.
7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 5%.

§ 19.

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

1. Przeznaczenie terenu: tereny zieleni urządzonej.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) zieleni urządzonej, plac zabaw, miejsce spotkań, miejsce na grilla, miejsce na ognisko;
 - 2) dopuszcza się lokalizację wiaty rekreacyjnej, urządzeń placu zabaw, tablic informacyjnych, urządzeń fitness, śmietniki itp.;
 - 3) maksymalna wysokość obiektów budowlanych – 6 m;
 - 4) geometria połaci dachowych: nie ustala się;
 - 5) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej czynnej 20%.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 13.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 14 i § 15.
5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1%.

§ 20.

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

1. Przeznaczenie terenu: tereny parkingu lub zieleni urządzonej.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) parking publiczny o nawierzchni szutrowej wraz z zielenią urządzonej;
 - 2) dopuszcza się lokalizację wiaty rekreacyjnej, śmietniki itp.;
 - 3) maksymalna wysokość obiektów budowlanych – 6 m;
 - 4) geometria połaci dachowych: nie ustala się;
 - 5) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej czynnej 20%.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 13.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 14 i § 15.
5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1%.

§ 21.

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

1. Przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej wewnętrznej.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 8 m.
3. Materiał nawierzchni utwardzonych – zgodnie z § 8.

PROJEKT UCHWAŁY ZPI DYMIN

4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 13.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 14 i § 15.
6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 22.

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

1. Przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej wewnętrznej.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: minimalna szerokość w liniach rozgraniczających - 6 m.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 13.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 14 i § 15.
5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 23.

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

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi lokalnej.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 10 m.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 13.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 14 i § 15.
5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

Rozdział 14

Ustalenia końcowe

§ 24.

Traci moc Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego okolic jeziora Dymno uchwalony 31 sierpnia 2001 r. uchwalony przez Rady Gminy Koczała nr XXVII/170/2001, w zakresie objętym niniejszym ZPI.

§ 25.

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

Koczała

Przewodniczący
Rady Gminy Koczała

PROJEKT UCHWAŁY ZPI DYMIN
UZASADNIENIE

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

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

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

Po sprawdzeniu kompletności wniosku przez Wójta Gminy Koczała, Rada Gminy w Koczale podjęła uchwałę w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia **Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego w miejscowości Dymin na działkach nr 546/6, 546/7 i części działki nr 562, obręb Koczała, gmina Koczała** (Uchwała Nr XVI/88/2025 Rady Gminy w Koczale z dnia 25 września 2025 r.).

- 2) Tereny objęte ZPI stanowią własność prywatną, z wyłączeniem terenu 1KDL, który stanowi własność powiatową. Tereny położone są w obrębie Koczała, w miejscowości Dymin, w obrębie Koczała.

Teren obecnie jest niezabudowany pozostaje w użytkowaniu rolniczym o pow. ok. 5,62 ha.

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

Rozwiązania przyjęte w zintegrowanym planie inwestycyjnym nie naruszają zapisów zawartych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Koczała - w Studium dla tych terenów przewiduje tereny rozwoju zabudowy – tereny istniejącej oraz przesądzonej zabudowy w przewadze mieszkaniowej i usługowej (w tym rekreacji i indywidualnej) oraz usług publicznych. Zgodnie z artykułem 67.pkt.3. ppkt.2 Ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 24 sierpnia 2023 r. poz. 1688) - Ustalenia ZPI spełniają wymagania art. 1 ust 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez między innymi: określenie wymagań ładu przestrzennego w ustaleniach szczegółowych dla terenu elementarnego, określenie walorów architektonicznych i krajobrazowych poprzez wskazanie zasad ochrony oraz zasad kształtowania krajobrazu, określenie wymagań ochrony środowiska oraz wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez ustalenie zasad ochrony.

2. W ustaleniach ZPI uwzględniono również walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności, a także potrzeby interesu publicznego. Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym ZPI zagospodarowania przestrzennego został zagwarantowany w sposób zwyczajowo przyjęty w gminie Koczała oraz poprzez użycie środków komunikacji elektronicznej.
3. Wójt Gminy Koczała, jako organ sporządzający projekt ZPI, zważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.
4. Kształtowanie struktur przestrzennych i nowej zabudowy, uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni. W związku z powyższym ZPI spełnia wymogi ustawowe.

PROJEKT UCHWAŁY ZPI DYMIN

5. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

- 1) Teren objęty ZPI stanowi w całości własność prywatną. W sąsiedztwie zlokalizowana jest infrastruktura energetyczna i wodociągowa.
- 2) Obsługa komunikacyjna terenu ZPI następuje poprzez drogi wewnętrzne do drogi powiatowej lub gminnej (poza granicami ZPI).

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

- 3) W zakresie inwestycji uzupełniającej została podpisana umowa urbanistyczna Repertorium A....., w której inwestor zobowiązał się do wykonania i przekazania na rzecz Gminy Koczala następujących elementów:

- a) Inwestor zobowiązuje się do rozbudowy, według warunków technicznych wydanych przez gestora sieci (ZGK w Koczale), wodociągu gminnego i kanalizacji sanitarnej gminnej wraz z przyłączami do planowanych do wydzielania działek przeznaczonych pod zabudowę jednorodzinną (oznaczonej na rysunku planu 1MN, 2MN) i usługową (1MN-U);
- b) nieodpłatnego przekazania wykonanego wodociągu i kanalizacji Gminie Koczala celem dalszej eksploatacji i zaopatrywania w wodę przyłączonych nieruchomości;
- c) wytyczenia drogi wewnętrznej (KR1), wyprofilowania i utwardzenia w technologii minimum z zastosowaniem kruszywa łamanego
- d) inwestor/wnioskodawca zobowiązuje się wykonać w/w inwestycje po sprzedaży 50% wydzielonych działek.

oraz poniesienia kosztów:

- sporządzenia ZPI;
- sporządzenia Prognozy oddziaływania na środowisko dla ZPI;
- sporządzenia aktu notarialnego umowy urbanistycznej.

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

Przewodniczący

do uchwały Nr Rady Gminy Koczała

z dnia

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

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

Przewodniczący

Rady Gminy Koczała

PROJEKT UCHWAŁY ZPI DYMIN

Załącznik 3

do uchwały Nr Rady Gminy Koczała

z dnia

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

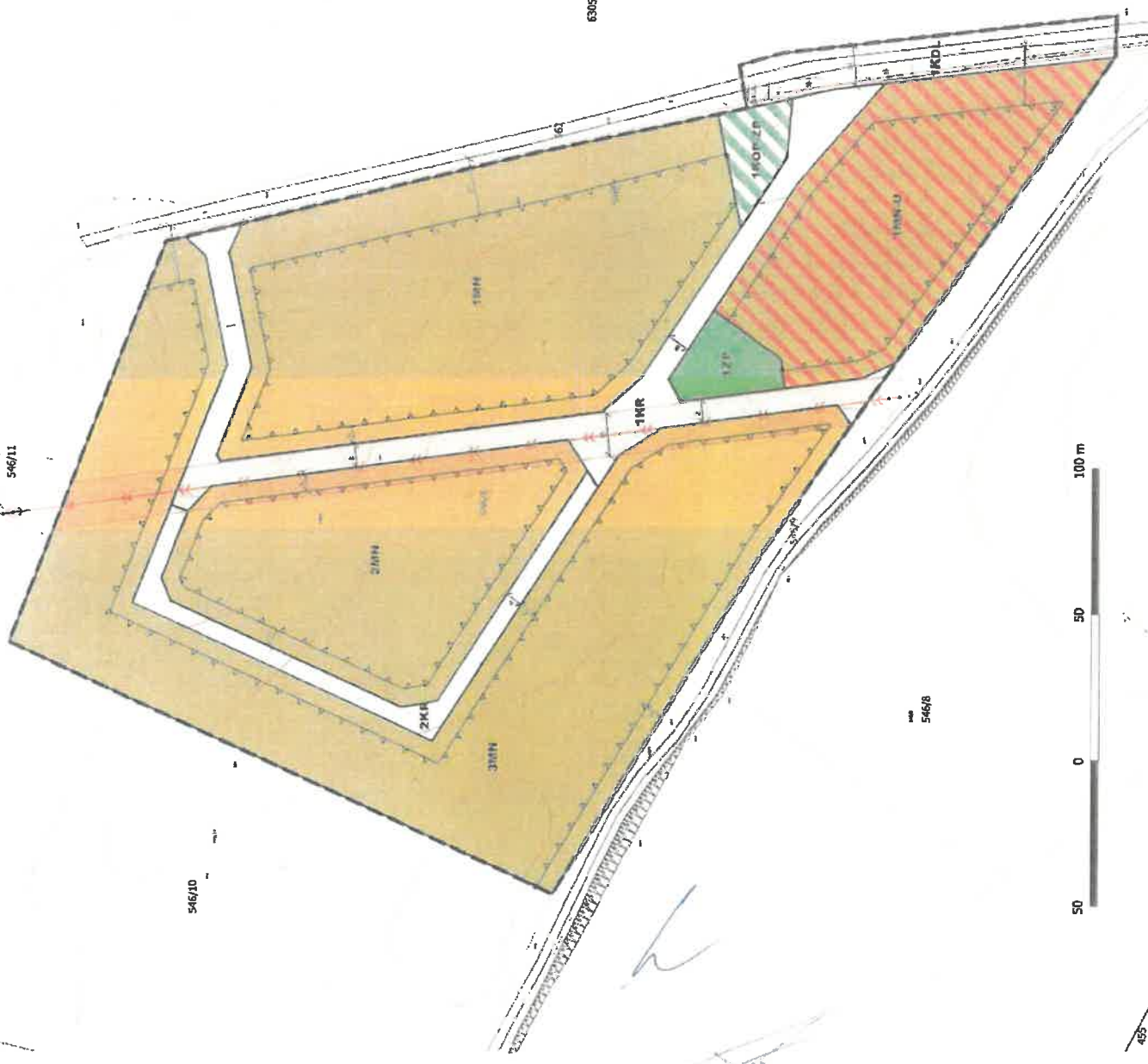
Przewodniczący

Rady Gminy Koczała

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

Wyrusze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Koczała

Obszar objęty opracowaniem



LEGENDA:

OGÓLNE:

- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- przeznaczenie terenu, kategoria klasy przeznaczenia, symbol wraz z numeracją wyróżniającą je spośród innych terenów

PRZEZNACZENIE TERENÓW:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług
- tereny zabudowy usługowej
- tereny zieleni urządzonej
- tereny parkingu lub zieleni urządzonej
- tereny dróg (składowe)
- tereny komunikacji drogowej wewnętrznej

ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

- nieprzekraczalne linie zabudowy
- bulwar bezpieczeństwa od linii średniego napięcia
- linia średniego napięcia

ELEMENTY INFORMACYJNE:

- linia podziału wewnętrznego
- linia średniego napięcia

Załącznik do Uchwały nr... Sejmiku Gminy Koczała

DW SPACE SP. Z O.O.

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

skala 1:1000

Projektował: dr inż. arch. Wanda Jaguła upr. urb. nr 1614

Układ współrzędnych EPSG 2000 - zona 6
Mapa z przekształceniem do współrzędnych
Szerokość Ciekichów

6305/1

546/8

546/10

546/11

