

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 3724/2026

AKT NOTARIALNY

Dnia dwudziestego pierwszego września dwa tysiące dwudziestego szóstego roku (21-09-2026) 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 :
----- roku, 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:
-----, ulica -----, dowód osobisty numer ----- z datą ważności do dnia
----- roku, 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 04 sierpnia 2025 roku w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego na działce numer 602/8 i części działki gruntu

numer 598 (pięćset dziewięćdziesiąt osiem) obręb Koczała, gmina Koczał oraz Uchwały Nr XVI/89/2025 Rady Gminy w Koczale z dnia 25 września 2025 roku w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego na działce numer 602/8 i części działki gruntu numer 598 (pięćset dziewięćdziesiąt osiem) obręb Koczała, gmina Koczał, po przeprowadzeniu z Inwestorem negocjacji w zakresie treści projektu umowy urbanistycznej oraz projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego na działce numer 602/8 i części działki gruntu numer 598 obręb Koczała, gmina Koczał 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, stanowiącej niezabudowaną działkę gruntu numer 602/8 (sześćset dwa łamane przez osiem), o obszarze 42,1867 ha (czterdzieści dwa hektary osiemnaście arów sześćdziesiąt siedem metrów kwadratowych), 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 -----

oświadcza ponadto, że: -----

a) działki III i IV księgi wieczystej KW Nr -----, nie wykazują żadnych wpisów i obciążeń, -----

b) -----, na podstawie umowy sprzedaży, sporządzonej przez notariusza w Miastku – Adama DOBOSZ, dnia 18 marca 2024 roku, Repertorium A Nr 1307/2024, -----

c) dla obszaru, na którym znajduje się przedmiotowa działka gruntu numer 602/8 nie obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego; -----

d) dla terenu, na którym znajduje się wyżej opisana działka gruntu numer 602/8, 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 znajduje się przedmiotowa działka gruntu numer 602/8, 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) przedmiotowa działka gruntu numer 602/8 nie jest pokryta 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) przedmiotowa nieruchomość wolna jest 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) Uchwałę Nr XVI/89/2025 Rady Gminy w Koczale z dnia 25 września 2025 roku w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego na działce

numer 602/8 i części działki gruntu numer 598 (pięćset dziewięćdziesiąt osiem) obręb Koczała, gmina Koczała, -----

b) projekt Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego na działce numer 602/8 i części działki gruntu numer 598 (pięćset dziewięćdziesiąt osiem) obręb Koczała, sporządzony przez dr. Inż. Arch. Wandę ŁAGUNA – głównego projektanta, uprawnienia państwowe w zakresie planowania przestrzennego numer 1614, z marca 2026 roku – stanowiący załącznik numer 1 do niniejszej umowy,

c) notatkę służbową z negocjacji zapisów umowy urbanistycznej, z dnia 26 lutego 2026 roku, znak: RŚ.6724.15.2025.ML, -----

d) wypis z rejestru gruntów wraz w wrysem z mapy, wydany z upoważnienia Starosty Człuchowskiego, z dnia 25 sierpnia 2026 roku, z którego wynika, że działka gruntu numer 602/8, o obszarze 42,1867 ha, w tym o symbolu użytku „RV” – 29,1600 ha, „RVI” – 12,7967 ha i „N” – 0,2300 ha, położona w obrębie ewidencyjnym Koczała numer 0002, gmina Koczała, powiat człuchowski, województwo pomorskie, oznaczona jest identyfikatorem: 220305_2.0002.602/8, -----

e) zaświadczenie wydane przez Wójta Gminy Koczała, z dnia 01 września 2026 roku, znak: RŚ.6727.85.2026.ML, z którego wynika, że dla działki gruntu numer 602/8 nie obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego; 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 25 sierpnia 2026 roku, znak: GiIE.6164.452.2026, z którego wynika, że działka gruntu numer 602/8 nie jest objęta 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 wraz z przyłączami do planowanych do wydzielenia działek przeznaczonych pod zabudowę jednorodzinną, oznaczonych na rysunku planu (załącznik numer 1 do projektu Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego na działce numer 602/8 i części działki gruntu numer 598 (pięćset dziewięćdziesiąt osiem) obręb Koczała) 1MN 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. oświadczając, że zobowiązuje się wykonać wyżej wymienione inwestycje po sprzedaży 50% wydzielonych z nieruchomości, stanowiącej niezabudowaną działkę gruntu numer 602/8, o obszarze 42,1867 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. oświadczając, 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 kwote:-----

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 3725/2026

Wypis ten wydano stawającym

Miastko, dnia 21 września 2026 roku

Notariusz

PROJEKT ZINTEGROWANEGO PLANU INWESTYCYJNEGO

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

ETAP: PRZEDŁOŻENIE PROJEKTU ZPI GMINIE

ZESPÓŁ AUTORSKI:

dr inż. arch. Wanda Łaguna – główny projektant

uprawnienia państwowe w zakresie planowania przestrzennego nr 1614

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

marzec 2026

PUSTA
STRONA

4

Uchwała Nr .../.../...

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

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

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538, 781 i 912) i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (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 uchwala, 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 Gminy w Koczale z dnia 28.12.2012 r. nr XXIV/139/12, uchwala się Zintegrowany Plan Inwestycyjny dla działki nr 602/8 i części działki nr 598, położonych w obrębie Koczała, Gmina Koczała.
2. Uchwala się Zintegrowany Plan Inwestycyjny, zwany dalej ZPI, składający się z inwestycji głównej i uzupełniającej, obejmujący obszar o powierzchni około 42,220 ha, którego granice określono na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2.

Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) część graficzna w skali 1:1000, 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) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) 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;

PROJEKT UCHWAŁY ZPI PŁOCICZ

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

§ 4.

1. Plan zawiera dwustopniowy układ ustaleń:
 - 1) ustalenia ogólne, obowiązujące na całym obszarze ZPI, zawarte w Rozdziałach 2 - 11;
 - 2) ustalenia szczegółowe, obowiązujące dla poszczególnych terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi w części graficznej ZPI, zawarte w Rozdziale 12.
2. Dla każdego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne i szczegółowe.

§ 5.

Ileokroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **agroturystyce** – należy przez to rozumieć działalność turystyczną realizowaną w ramach prowadzonego gospodarstwa rolnego, polegającą na krótkoterminowym wynajmie miejsc noclegowych, sprzedaży posiłków oraz świadczeniu innych usług związanych z pobytem turystów, przy wykorzystaniu zasobów własnego gospodarstwa;
- 2) **budynki gospodarcze** – wszystkie rodzaje budynków służące do produkcji i przetwarzania, składowania i magazynowania płodów rolnych, garaże, budynki służące do chowu zwierząt, budynki do aquakultury itp.;
- 3) **dachu stromym o symetrycznych kątach nachylenia połaci dachowych** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia do poziomu pod kątem minimum 30°, w którym kąty nachylenia połaci dachowych symetrycznych względem kalenicy budynku są takie same. Nie dotyczy wykuszy. Za dach stromy uważa się również dachy w kształcie kopuły, kolebki;
- 4) **głównych połaciach dachu** – należy przez to rozumieć dominującą część pokrycia dachu na nie mniej niż 70% powierzchni zabudowy budynku lub wiaty;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację budynków, budowli rolniczych oraz wiat. Linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków oraz termomodernizacji budynków. Dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy, elementów drugorzędnych takich jak:
 - a) balkony, werandy, wykusze, niezabudowane schody zewnętrzne, zadaszenia nad wejściami, markizy, rampy, pochylnie – do 1,5 m poza wyznaczoną linię zabudowy,
 - b) gzymsy, okapy – do 0,6 m poza wyznaczoną linię zabudowy;
- 6) **terenie elementarnym** – należy przez to rozumieć obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania zdefiniowanych w rozdziale 12 - ustaleniach szczegółowych dotyczących terenów elementarnych, przeznaczony także pod drogi, sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej oraz zieleni.

§ 6.

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

- 1) granica obszaru objętego ZPI;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol cyfrowy oznaczający numer terenu;
- 4) symbol literowy oznaczający przeznaczenie terenu;

- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy.

Rozdział 2

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

§ 7.

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

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

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 8.

1. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się zachowanie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów zawartych w ustaleniach szczegółowych w Rozdziale 12.
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, z wyłączeniem blachy na rąbek.
3. W zakresie nawierzchni utwardzonych należy stosować nawierzchni półprzepuszczalnych z naturalnych materiałów (zakaz stosowania materiałów bitumicznych i betonowych), z wyłączeniem dróg publicznych.
4. W zakresie kolorystyki i materiałów elewacji budynków ustala się:
 - 1) kolorystykę elewacji w odcieniach bieli, beżu i szarości, kolorze cegły i drewna;
 - 2) stosowanie na elewacjach takich materiałów, jak: cegła ceramiczna, tynki, kamień, drewno, szkło lub ceramika w kolorystyce nawiązującej do cegły ceramicznej;
 - 3) dopuszczenie na elewacjach materiałów nowoczesnych w kolorystyce nawiązującej do materiałów tradycyjnych.
5. W zakresie ogrodzeń:

PROJEKT UCHWAŁY ZPI PŁOCICZ

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

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 9.

1. W granicach obszaru objętego ZPI występują tereny podlegające ochronie akustycznej, dla których ustala się następujący sposób klasyfikacji terenów pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu, o których mowa w przepisach wykonawczych regulujących dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku:
 - 1) tereny oznaczone symbolem **RZM** i **RZM-RZP** zalicza się do terenów zabudowy zagrodowej;
 - 2) tereny oznaczone symbolem **MN** i **MN-U** zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. W granicach obszaru objętego ZPI ustala się nakaz:
 - 1) zagospodarowania powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości, w tym drogi, przed 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 doprowadzą do ich zanieczyszczenia;
 - 8) wszystkie uciążliwości związane z prowadzoną działalnością gospodarczą muszą zawierać się w granicach własności nieruchomości.
3. W granicach obszaru objętego ZPI ustala się zakaz użytkowania i zagospodarowania terenu, które:

- 1) może stanowić źródło przekraczających normy zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego;
- 2) wpływa na ponadnormatywne pogorszenie stanu czystości powietrza na obszarze objętym ZPI lub na terenach przyległych;
- 3) generuje uciążliwości dla środowiska, powodowane przez hałas, wibracje, zakłócenia elektroenergetyczne i promieniowanie, przekraczające standardy jakości środowiska, odpowiednie dla przeznaczenia poszczególnych terenów zlokalizowanych w granicach obszaru objętego ZPI lub na terenach przyległych.

Rozdział 5

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 10.

1. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem ust. 2, obowiązują dla budowy nowych budynków i innych obiektów budowlanych.
2. Dla działek budowlanych wydzielanych wyłącznie dla obiektów i urządzeń infrastruktury, dojeżdż i dojazdów do działek budowlanych, nie obowiązują ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni działki budowlanej i powierzchni biologicznie czynnej, określone odpowiednio w §12 ust. 2 i w ustaleniach szczegółowych.
3. Parametr dotyczący minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej określony w § 12 ust. 2., obowiązuje wyłącznie przy podziale nieruchomości na działki budowlane, co nie wyklucza możliwości wydzielenia mniejszej działki gruntu w celu regulacji granic pomiędzy sąsiednimi nieruchomościami, poprawy funkcjonowania działki sąsiedniej czy regulacji stanów prawnych.

Rozdział 6

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

- § 11. Nie ustala się.

Rozdział 7

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych ZPI

§ 12.

1. Nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.
2. W zakresie warunków scalania i podziału działek ustala się:
 - 1) minimalną powierzchnię dla nowo wydzielonych działek:
 - a) dla terenu MN i MN-U – min. 1 000 m²;
 - b) dla terenu RZM i RZM-RZP – min. 5 000 m²;
 - c) dla terenu RN – zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - d) dla terenu RN-PEF – min. 5 000 m²;
 - 2) minimalną szerokość frontu dla nowo wydzielanych działek:
 - 3) dla terenu MN i MN-U – min. 20 m;
 - 4) dla terenów RZM, RZM-RZP i RN-PEF – min. 30 m;

PROJEKT UCHWAŁY ZPI PŁOCICZ

- 5) kąt położenia granic działek, w stosunku do pasa drogowego: przynajmniej jedna z bocznych granic działki musi być zlokalizowana pod kątem 90 stopni w stosunku do pasa drogowego, z dopuszczalną tolerancją do 15 stopni.
3. Ustalenia ust. 2 nie dotyczą działek wydzielanych dla urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojazdów i dojazdów oraz na poczet polepszenia warunków nieruchomości sąsiedniej.

Rozdział 8

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

§ 13.

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

Rozdział 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 14.

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

Rozdział 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 15.

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej. Dopuszcza się korzystanie z indywidualnych ujęć wody do czasu rozbudowy sieci wodociągowej. Po rozbudowie sieci wodociągowej ustala się obowiązek przyłączenia do sieci dla celów bytowych;
 - 2) zapewnienie wody dla celów p.poż. w ilości zgodnej z obowiązującymi przepisami prawa z sieci wodociągowej, uzbrojonej w hydranty lub z innych źródeł zgodnie z przepisami

odrębnymi dotyczącymi przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

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

§ 16.

1. Dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i modernizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem § 12 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 11

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 17.

1. W obszarze ZPI wyznacza się przestrzeń publiczną w granicach terenu drogi publicznej

1KDD.

2. W zakresie uniwersalnego projektowania ustala się nakaz dostosowania przestrzeni publicznej do potrzeb osób o zróżnicowanych ograniczeniach mobilności i percepcji, w tym osób niepełnosprawnych oraz osób starszych, w szczególności poprzez eliminowanie barier architektonicznych, stosowanie bezstopniowych przejść, odpowiednich nachyleń nawierzchni oraz fakturowych oznaczeń nawierzchniowych.
3. Zasady lokalizacji w przestrzeni publicznej obiektów małej architektury, urządzeń technicznych i zieleni:
 - 1) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury (w tym ławek i koszy na śmieci), wiat przystankowych, a także urządzeń technicznych, szyldów oraz tablic informacyjnych i drogowych, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych dotyczących dróg publicznych oraz niepowodowania utrudnień w ruchu pieszym i kołowym;
 - 2) ustala się nakaz ujednolicenia kolorystyki oraz materiałów wykończeniowych obiektów małej architektury i wiat przystankowych w nawiązaniu do istniejącej lub projektowanej zabudowy;
 - 3) zieleń wysoka – nakaz doboru gatunkowego drzew dostosowanego do warunków siedliskowych oraz wymogów zachowania skrajni drogowej;
 - 4) zieleń niska i średnia – dopuszcza się wprowadzanie nasadzeń, z zastrzeżeniem zachowania trójkątów widoczności w obrębie skrzyżowań i zjazdów.

Rozdział 12

Ustalenia szczegółowe

§ 18.

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

1. Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy zagrodowej. Dopuszcza się lokalizację zagrody rolniczej dla rolnika w ramach prowadzonego przez niego gospodarstwa rolnego w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu kształtowania ustroju rolnego. W granicach działki zagrodowej dopuszcza się lokalizację budynków agroturystycznych, gospodarczych, inwentarskich, magazynowych i innych oraz budynku mieszkalnego przeznaczonego dla rolnika.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną ZPI;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy (dla działki budowlanej): 0,15;
 - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,3;
 - 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,001;
 - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0,7;
 - 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2, w tym poddasze;
 - 7) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynku mieszkalnego i agroturystycznego: 9 m;
 - b) dla budynków gospodarczych: 12 m;
 - c) dla wiat, budynków inwentarskich i budowli rolniczych: 15 m.
3. Geometria głównych połączeń:

PROJEKT UCHWAŁY ZPI PŁOCICZ

- 1) dla budynków mieszkalnych - dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci od 30 do 45 stopni;
- 2) dla budynków gospodarczych – wszystkie rodzaje dachów.
4. Kolorystyka dachu: zgodnie z § 8.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 14.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 15 i § 16.
7. 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%.

§ 19.

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

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

§ 20.

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

1. Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy zagrodowej lub produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich. Dopuszcza się lokalizację zagrody rolniczej dla rolnika w ramach prowadzonego przez niego gospodarstwa rolnego w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu kształtowania ustroju rolnego. W granicach terenu dopuszcza się lokalizację budynków produkcyjnych, inwentarskich, magazynowo-składowych i innych gospodarczych związanych z rolnictwem.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną ZPI;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy (dla działki budowlanej): 0,30;
 - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,5;
 - 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,001;
 - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0,5;
 - 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2, w tym poddasze;
 - 7) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynku mieszkalnego: 9 m;
 - b) dla budynków gospodarczych: 12 m;
 - c) dla wiat, budynków inwentarskich i budowli rolniczych: 15 m.
3. Geometria głównych połaci:
 - 1) dla budynków mieszkalnych - dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci od 30 do 45 stopni;
 - 2) dla budynków gospodarczych – wszystkie rodzaje dachów.

4. Kolorystyka dachu: zgodnie z § 8.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 14.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 15 i § 16.
7. Dopuszczalny wskaźnik DJP – 250.
8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1%.

§ 21.

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

1. Przeznaczenie terenów: tereny rolnictwa z zakazem zabudowy lub elektrowni słonecznej. Dopuszcza się lokalizację magazynów energii.
2. Zasady kształtowania zabudowy dla elektrowni słonecznej oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną ZPI;
 - 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki – 0,70;
 - 3) intensywność zabudowy: od 0,00 do 0,70;
 - 4) maksymalna wysokość zabudowy – 7,0 m;
 - 5) panele fotowoltaiczne należy tak sytuować, aby nie powodowały oślepienia użytkowników drogi publicznej;
 - 6) powierzchni biologicznie czynna – min. 30%;
 - 7) w przypadku realizacji farmy słonecznej należy wokół farmy zastosować zieleń ochronną o szerokości min. 5 m.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 14.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 15 i § 16.
5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1%.

§ 22.

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

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się budynki gospodarcze i garaże.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną ZPI;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy (dla działki budowlanej): 0,2;
 - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,3;
 - 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,00;
 - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0,7;
 - 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2, w tym poddasze;
 - 7) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynku mieszkalnego: 9 m;
 - b) dla garażu – 6 m;
 - c) dla budynku gospodarczego – 7 m.

3. Geometria głównych połaci: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci od 30 do 45 stopni.
4. Kolorystyka dachu: zgodnie z § 8.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 14.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 15 i § 16.
7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1%.

§ 23.

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

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług. Nie ustala się proporcji pomiędzy funkcjami. Mogą istnieć oddzielnie. Dopuszcza się budynki gospodarcze i garaże.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną ZPI;
 - 2) zakaz budowy w odległości 7,5 m od osi linii średniego napięcia;
 - 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy (dla działki budowlanej): 0,3;
 - 4) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,5;
 - 5) minimalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,01;
 - 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0,5;
 - 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2, w tym poddasze;
 - 8) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynku mieszkalnego i usługowego: 9 m;
 - b) dla garażu – 6 m;
 - c) dla budynku gospodarczego – 7 m.
3. Geometria głównych połaci: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci od 30 do 45 stopni.
4. Kolorystyka dachu: zgodnie z § 8.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 14.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 15 i § 16.
7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1%.

§ 24.

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

1. Przeznaczenie terenu: tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 8 m.
3. Materiał nawierzchni utwardzonych – zgodnie z §8.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 14.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 15 i § 16.

PROJEKT UCHWAŁY ZPI PŁOCICZ

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%.

§ 25.

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

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

Rozdział 13

Ustalenia końcowe

§ 26.

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

Przewodniczący
Rady Gminy Koczała

UZASADNIENIE

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

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

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

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

- 2) Tereny objęte ZPI stanowią własność prywatną, z wyłączeniem terenu 1KDD, który stanowi własność gminną. Tereny położone są w obrębie Koczała, przylegają do zabudowy wsi Płocicz położonej w obrębie Koczała.

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

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

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

2. Ustalenia ZPI spełniają wymagania art. 1 ust 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez między innymi: określenie wymagań ładu przestrzennego w ustaleniach szczegółowych dla terenu elementarnego, określenie walorów architektonicznych i krajobrazowych poprzez wskazanie zasad ochrony oraz zasad kształtowania krajobrazu, określenie wymagań ochrony środowiska oraz wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez ustalenie zasad ochrony.
3. W ustaleniach ZPI uwzględniono również walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności, a także potrzeby interesu publicznego. Udział społeczeństwa w pracach nad ZPI został zagwarantowany w sposób zwyczajowo przyjęty w gminie Koczała oraz poprzez użycie środków komunikacji elektronicznej.
4. Wójt Gminy Koczała jako organ sporządzający projekt ZPI, zważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

PROJEKT UCHWAŁY ZPI PŁOCICZ

5. Kształtowanie struktur przestrzennych i nowej zabudowy, uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni. W związku z powyższym ZPI spełnia wymogi ustawowe.

6. 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 Nr, w której inwestor zobowiązał się do wykonania i przekazania na rzecz Gminy Koczała następujących elementów:

- a) - rozbudowy, według warunków technicznych wydanych przez gestora sieci (ZGK w Koczale), wodociągu wraz z przyłączami do planowanych do wydzielenia działek przeznaczonych pod zabudowę jednorodzinną oznaczonej na rysunku planu (załącznik nr 1) 1MN, i usługową 1MN-U, nieodpłatnego przekazania wykonanej infrastruktury Gminie Koczała celem dalszej eksploatacji, zaopatrywania w wodę i odbioru ścieków bytowych przyłączonych nieruchomości;
- b) - wytyczenia drogi wewnętrznej 1KR, wyprofilowania i utwardzenia w technologii minimum z zastosowaniem kruszywa łamanego.
- c) - inwestor/wnioskodawca zobowiązuje się wykonać w/w inwestycje i nieodpłatnie przekazać je gminie Koczała 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

Rady Gminy Koczała

Załącznik 2

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

W granicach opracowania znajduje się część działki nr 598, która jest drogą gminną i w obrębie której jest realizowana inwestycja uzupełniająca w postaci rozbudowy wodociągu.

Przewodniczący

Rady Gminy Koczała

PROJEKT UCHWAŁY ZPI PŁOCICZ

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



