

**Uchwała Nr XXXII/73/2012**  
**Rady Gminy Kosakowo**  
**z dnia 26 września 2012 roku**

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**wsi Rewa gm. Kosakowo dla nieruchomości położonych przy ul. Surfingowej**

Na podstawie: art. 20 w związku z art. 14 ust. 8, art. 15, art. 16 ust. 1, art. 17, art. 29 i art.34 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.), rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. Nr 164, poz. 1587) i art.18, ust.2, pkt. 5, art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591, z późn. zm.)

w wykonaniu uchwały Nr XIII/72/2011 Rady Gminy Kosakowo z dnia 31 sierpnia 2011 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Rewa gm. Kosakowo dla nieruchomości położonych przy ul. Surfingowej.

**Rada Gminy Kosakowo uchwala, co następuje:**

**Rozdział 1.**  
**Przepisy ogólne**

**§ 1.**

1. Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kosakowo” uchwalonego uchwałą Rady Gminy Kosakowo Nr XXI/49/2008 z dnia 29 maja 2008 roku, uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Rewa gm. Kosakowo dla nieruchomości położonych przy ul. Surfingowej, o powierzchni ok. 0,88 ha.
2. Granice terenu objętego planem określa załącznik do uchwały Nr XIII/72/2011 Rady Gminy Kosakowo z dnia 31 sierpnia 2011 roku.

**§ 2.**

1. Integralną częścią uchwały jest:
  - 1) Załącznik nr 1 do uchwały zawierający rysunek planu;
  - 2) Załącznik nr 2 do uchwały zawierający rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
  - 3) Załącznik nr 3 do uchwały zawierający 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.
2. Część tekstowa uchwały składa się z następujących rozdziałów:
  - 1) Rozdział 1 – Przepisy ogólne. Przepisy ogólne zawierają m.in. wyjaśnienie zasad konstrukcji planu oraz definicje terminów użytych w planie;
  - 2) Rozdział 3 – Ustalenia szczegółowe;
  - 3) Rozdział 4 – Przepisy końcowe.

**§ 3.**

Na terenie objętym planem obowiązują następujące definicje terminów użytych w planie:

- 1) **intensywność zabudowy** - jest to wskaźnik wyrażający stosunek powierzchni całkowitej, mierzonej po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych, wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków znajdujących się na danej działce budowlanej, do powierzchni działki budowlanej; przy czym za kondygnację nadziemną, do obliczeń intensywności zabudowy, należy przyjąć każdą kondygnację lub jej część, której poziom podłogi znajduje się w poziomie lub powyżej poziomu przylegającego, projektowanego lub urządzonego terenu;

- 2) **wysokość zabudowy** - służy do określenia dopuszczalnego, zewnętrznego, pionowego gabarytu projektowanych budynków: wysokość wyrażona w metrach to pionowy wymiar budynku mierzony do kalenicy, punktu zbiegu połączy dachowych bądź górnej krawędzi ściany zewnętrznej, gzymsu lub attyki, od naturalnej rzędnej terenu, przy czym budynek nie może w żadnym miejscu przekraczać dopuszczalnej wysokości;
- 3) **linie zabudowy** określone planem nie dotyczą okapów i gzymsów wysuniętych nie więcej niż 0,8 m oraz balkonów, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp wysuniętych nie więcej niż 1,3 m;
- 4) **powierzchnia biologicznie czynna** – to grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz woda powierzchniowa na działce budowlanej, a także 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów, urządzonej jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną vegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m<sup>2</sup>;
- 5) **powierzchnia zabudowy** - dopuszczona na danej działce budowlanej określona jest wskaźnikiem wyrażającym stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 6) **funkcja wyłączona** - jest to użytkowanie niepożądane na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi i mimo, że mieści się w zakresie użytkowań określającym przeznaczenie terenów, to na danym terenie nie jest dopuszczone.
- 7) **zagospodarowanie tymczasowe** – należy przez to rozumieć sposób wykorzystania i urządzenia terenu, a także sposób użytkowania obiektu, dopuszczone na czas określony tj. do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem. Zasady tymczasowego zagospodarowania określają ustalenia planu;
- 8) **stawka procentowa** - jednorazowa opłata wnoszona na rzecz gminy, określona w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, na zasadach określonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

#### § 4.

Ustalenia szczegółowe zawierają:

- 1) oznaczenie terenu;
- 2) przeznaczenie terenu;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 8) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 9) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 11) ustalenia obsługi komunikacyjnej;
- 12) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej;
- 13) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów;
- 14) stawkę procentową, służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tzw. „opłaty planistycznej”).

#### § 5.

Rysunek planu stanowiący załącznik nr 1 do uchwały zawiera następujące oznaczenia:

1. Granicę obszaru objętego opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
2. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu; tj. granice terenu elementarnego.
3. Oznaczenie terenu elementarnego; wyodrębnionego liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu.
4. Nieprzekraczalna linia zabudowy.
5. Granica pasa ochronnego brzegu morskiego – cały teren położony jest w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego.
6. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu: UT – tereny usług turystycznych.

## **Rozdział 2.** **Ustalenia szczegółowe**

### **§ 6.**

#### **Ustalenia dla terenu 38.UT o powierzchni 0,88 ha.**

##### **1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) funkcja podstawowa: usługi turystyczne – hotele, pensjonaty;
- 2) funkcje uzupełniające – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza, mieszkania, gastronomia, oraz inne usługi komercyjne jak fryzjer, kosmetyczka itp. towarzyszące funkcji podstawowej;
- 3) funkcje wyłączone z zakresu funkcji dopuszczonych w strefie:
  - a) kluby nocne, agencje towarzyskie,
  - b) wyklucza się budowę domków campingowych, urządzenia parkingu dla przyczep campingowych.

##### **2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- 1) zasady kształtowania zabudowy:
  - a) architektura powinna uwzględniać cechy architektury regionalnej,
  - b) elewacje: cegła licowa, okładziny ceramiczne klinkierowe, drewno, kamień, tynki,
  - c) kolorystyka elewacji: wyklucza się rażące i jaskrawe kolory,
  - d) kolorystyka pokrycia dachu: w tonacji dachówki ceramicznej, szarości i czerni,
  - e) poziom posadowienia parteru – do 45 cm nad poziom terenu;
- 2) dla ogrodzeń ustala się:
  - a) ogrodzenia od strony ulic powinny mieć wysokość maksymalną - 1,5 m, powinny być ażurowe (min. 70% powierzchni na całej długości ogrodzenia) oraz dostosowane do architektury budynków, z którymi są związane; wymagane jest zastosowanie tradycyjnych materiałów,
  - b) wyklucza się stosowanie ogrodzeń w postaci prefabrykowanych pręseł betonowych,
  - c) ogrodzenie nie może stwarzać zagrożenia dla bezpieczeństwa ludzi i zwierząt;
- 3) dopuszczalne zróżnicowanie wielkości poszczególnych działek nie może przekroczyć wartości 5% minimalnej powierzchni działki ustalonej dla podstawowego przeznaczenia terenu elementarnego;
- 4) dopuszcza się wydzielanie działek na potrzeby polepszenia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej o powierzchni mniejszej niż powierzchnia działki ustalona dla podstawowego przeznaczenia terenu elementarnego oraz pod budowę obiektów infrastruktury technicznej.

##### **3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) cały obszar położony w granicach Nadmorskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują zakazy określone w rozporządzeniu Wojewody Pomorskiego oraz przepisach Ustawy o ochronie przyrody;
- 2) część terenu położona jest w otulinie rezerwatu „Mechlińskie Łąki”; dobór nasadzeń powinien uwzględniać gatunki rodzime i zgodne siedliskowo;
- 3) cały obszar miejscowego planu leży w granicach obszaru Natura 2000 PLH220032 „Zatoka Pucka i Półwysep Helski”. Obowiązują ograniczenia określone w ustawie o ochronie przyrody;
- 4) teren opracowania podłożony jest w zasięgu GZWP 110, na obszarze najwyższej ochrony – obowiązuje ochrona wód podziemnych;
- 5) obowiązuje zakaz makroniwelacji a także podnoszenia rzędnej terenu za wyjątkiem przypadków zagrożenia powodziowego;
- 6) zainwestowanie nie może wpływać negatywnie na stosunki wodne;
- 7) na obszarach zagrożonych powodzią wznoszenie obiektów budowlanych wymaga pozwolenia wodnoprawnego;
- 8) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową; działalność usługowa nie może powodować na granicy działki przekroczenia standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej;
- 9) wzdłuż północnej granicy planu należy przewidzieć zieleń wysoką (szpalery lub niewielkie grupy drzew).

##### **4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

##### **5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) dopuszcza się lokalizację urządzeń technicznych, obiektów małej architektury i zieleni;

2) zasady lokalizacji nośników reklamowych:

- a) ustala się zakaz sytuowania reklam wielkogabarytowych,
- b) dopuszcza się szyldy i reklamy na budynkach związane z miejscem prowadzonej działalności gospodarczej, pod warunkiem dostosowania kształtu, wielkości i miejsca umieszczenia reklam do architektury i skali budynku,
- c) w przypadku, gdy ilość szyldów na budynku jest większa niż jeden, powinny być tej samej wielkości i winny być zgrupowane w miarę możliwości w jednym miejscu na elewacji; przy czym za szyld uważa się jednostronny, płaski znak zawierający wyłącznie logo firmowe lub informacje o nazwie firmy, rodzaju prowadzonej działalności, dacie założenia firmy,
- d) wyklucza się stosowanie oświetlenia pulsacyjnego wszelkich szyldów i reklam,
- e) reklamy i znaki graficzne umieszczone na markizach, namiotach i parasolach nie będą uznawane za szyldy i reklamy pod warunkiem, że będą umieszczone płasko na ich powierzchni, nie będą świecić i nie będą wykraczać poza obrys ich powierzchni;

3) w rozwiązaniach przestrzeni publicznych należy przewidzieć udogodnienia dla osób niepełnosprawnych.

**6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

1) nieprzekraczalne linie zabudowy:

- a) 6m od linii rozgraniczającej ulicy Surfingowej,
- b) 8m od projektowanej drogi wzdłuż południowej granicy działki,
- c) nieprzekraczalna tylna linia zabudowy w odległości minimum 4m od granicy działki, zgodnie z rysunkiem planu;

2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 30%,

3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 30%;

4) intensywność zabudowy: do 0,7;

5) wielkość nowo wydzielanych działek dla podstawowego przeznaczenia terenu: 1200m<sup>2</sup>, dla zabudowy mieszkaniowej 900 m<sup>2</sup>;

6) dopuszczalne gabaryty budynków:

- a) wysokość zabudowy: do 11 m,
- b) szerokość elewacji frontowej – nie ustala się;

7) rodzaj dachu – stromy, dwuspadowy, o nachyleniu połąci 35° – 45°, w przypadkach rozbudowy i dobudowy do istniejących budynków, dopuszcza się zachowanie istniejącego kąta nachylenia połąci dachowej.

**7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:**

1) cały teren opracowania położony jest na obszarze pasa ochronnego brzegu morskiego; obowiązują:

- a) zarządzenie Dyrektora Urzędu Morskiego w sprawie określenia granic pasa ochronnego na terenie Gminy Kosakowo,
- b) ustawa o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej; wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej,
- c) ustawa o gospodarce nieruchomościami.
- d) ustawa Prawo wodne;

2) projekty budowlane inwestycji położonych w pasie technicznym i ochronnym brzegu morskiego należy uzgodnić z Dyrektorem Urzędu Morskiego;

3) teren objęty zmianą planu zagrożony jest zalaniem przez wody morskie na skutek spiętrzenia sztormowego; niezbędne jest zastosowanie rozwiązań technicznych zabezpieczających planowane inwestycje przed powodzią morską do rzędnej +2.50m n.p.m. oraz przed wzrostem poziomu wód gruntowych do rzędnej +1.25m n.p.m.

**8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie dotyczy.

**9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

1) wymiary obiektów budowlanych i naturalnych (w tym tymczasowych obiektów budowlanych), a także umieszczonych na nich urządzeń nie mogą przekraczać wysokości 89 m n.p.m.,

2) na obszarze objętym zmianą planu zabrania się:

- a) budowy lub rozbudowy obiektów, które mogą stanowić źródło żerowania ptaków,

b) hodowania ptaków stanowiących zagrożenie dla ruchu lotniczego;

3) przeszkody lotnicze muszą być zgłaszane Prezesowi Urzędu Lotnictwa Cywilnego oraz oznakowane zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 25 czerwca 2003 roku w sprawie sposobu zgłaszania oraz oznakowania przeszkód lotniczych (Dz.U. nr 130, poz.1193 z późn. zm.);

4) wszelkie projektowane obiekty o wysokości równej i większej od 50 m n.p.t. podlegają, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, zgłoszeniu do Szefostwa Ruchu Lotniczego SZ RP, Ul. Żwirki i Wigury 6, 00-912 Warszawa 65.

#### **10. Obsługa komunikacyjna:**

1) dojazd ul. Surfingową oraz projektowaną wzdłuż południowej granicy działki;

2) miejsca postojowe samochodów osobowych: w obrębie własnej działki minimum 1 mp/1 mieszkanie, 3 mp/100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, 1 mp/1pokój hotelowy, 1 mp/4 zatrudnionych.

#### **11. Infrastruktura techniczna:**

1) ustala się następujące zasady lokalizacji infrastruktury technicznej, a także przebudowy, rozbudowy sieci i urządzeń istniejących:

a) w liniach rozgraniczających dróg, ulic, dojazdów i ciągów pieszych po uzgodnieniu projektowanego przebiegu z odpowiednim zarządcą terenu;

b) na terenach wynikających z lokalizacji uzgodnionych na etapie projektowania;

c) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu wyznaczają pasy techniczne w korytarzach infrastruktury technicznej niezbędne dla prowadzenia sieci uzbrojenia terenu usytuowanych poza korytarzami infrastruktury technicznej;

d) wszelkie włączenia sieci projektowanych do sieci istniejących należy projektować na warunkach gestorów sieci;

e) wszelkie kolizje i zbliżenia z istniejącym i projektowanym uzbrojeniem technicznym należy uzgodnić z właściwym gestorem sieci;

2) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;

3) odprowadzenie ścieków : do sieci kanalizacji sanitarnej;

4) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie działki lub do kanalizacji deszczowej systemu odwadniającego gminy Kosakowo;

5) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej.

6) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej;

7) zaopatrzenie w ciepło: z niskoemisyjnych źródeł lokalnych;

8) gospodarka odpadami: komunalne - po segregacji wywóz na grupowe zorganizowane składowisko śmieci, pozostałe – zgodnie z obowiązującymi przepisami;

9) zasady rozbudowy infrastruktury teletechnicznej:

a) dopuszcza się rozbudowę sieci telekomunikacyjnych zarówno w formie tradycyjnej jak i wykorzystując nowe technologie,

b) dopuszcza się rozbudowę i modernizację infrastruktury światłowodowej z zachowaniem w lokalizacji wymogów ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych,

c) ustala się rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne w gminie i regionie,

d) w zakresie telekomunikacji zakłada się pełną dostępność do łączności telekomunikacyjnych, rozwój sieci teleinformatycznych,

e) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

**12. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, zakaz nie dotyczy dotychczasowego wykorzystania terenu do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.

**13. Stawka procentowa:** ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 15% dla całego terenu.

## **Rozdział 4.**

## **Przepisy końcowe**

### **§ 7.**

W granicach objętych niniejszym planem tracą moc przepisy uchwały nr LXX/79/2010 Rady Gminy Kosakowo z dnia 6 października 2010 roku w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Rewa gm. Kosakowo.

### **§ 8.**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kosakowo.

### **§ 9.**

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.