

UCHWAŁA Nr XLIV/78/2017
Rady Gminy Kosakowo
z dnia 31 sierpnia 2017r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
działki nr 543 w Rewie gm. Kosakowo, przy ulicy Surfingowej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jedn.: 2016, poz. 446 z późn. zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn.: Dz. U. z 2017r. poz.1073 z późn. zmianami) oraz w wykonaniu uchwały Nr XXXII/88/2016 Rady Gminy Kosakowo z dnia 24 listopada 2016 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki nr 543 w Rewie gm. Kosakowo, przy ulicy Surfingowej

Rada Gminy Kosakowo uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1

Po stwierdzeniu że plan nie narusza ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kosakowo - tekst jednolity, uchwalonego uchwałą Rady Gminy Kosakowo Nr XX/5/2016 z dnia 28 stycznia 2016 roku, uchwała się miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego działki nr 543 w Rewie gmina Kosakowo, przy ulicy Surfingowej.

§ 2

1. Integralną częścią uchwały jest:

- 1) Załącznik nr 1 do uchwały zawierający rysunek planu w skali 1:500;
- 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 2 – Ustalenia szczegółowe;
- 3) Rozdział 3 – Przepisy końcowe.

§ 3

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

- 1) granice terenu objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające terenu o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenie identyfikacyjne zawierające numer terenu i jego przeznaczenie w liniach

- rozgraniczających;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 5) ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu: MN, UT – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usług turystycznych;
 - 6) granica otuliny rezerwatu „Mechelińskie Łąki” - stanowi informację.

2. Ustalenia szczegółowe zawierają:

- 1) przeznaczenie terenu;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, osuwania mas ziemnych obszarów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 8) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 10) zasady i modernizacji i budowy i rozbudowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów;
- 12) stawkę procentową, służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tzw. „opłaty planistycznej”).

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

- 1) **wysokość zabudowy** - mierzy się od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do górnej powierzchni najwyżej położonego stropu, bądź do najwyżej położonego punktu stropodachu lub konstrukcji przekrycia budynku;
- 2) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linie których nie należy przekraczać przy lokalizacji nowych budynków, 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 1,5 m;
- 3) **powierzchnia biologicznie czynna** – to teren z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną roślinność, a także 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m² oraz wody powierzchniowe na tym terenie.
- 4) **powierzchnia zabudowy** - określona jest wskaźnikiem wyrażającym stosunek powierzchni zabudowy mierzonej po obrysie budynku do powierzchni działki budowlanej;
- 5) **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.
- 6) **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.
- 7) **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.

Rozdział 2 Ustalenia szczegółowe

§ 4

Ustalenia dla terenu 01MN,UT o powierzchni 0,38 ha.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) funkcja podstawowa: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi turystyczne – jak na przykład: hotele, pensjonaty;
- 2) funkcje uzupełniające – usługi komercyjne towarzyszące funkcji podstawowej nie kolidujące z funkcją mieszkaniową. Dopuszcza się drogi wewnętrzne, sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) funkcje wyłączone z zakresu funkcji dopuszczonych w strefie:
 - a) wyklucza się budowę domków campingowych, urządzenia parkingu dla przyczep campingowych,
 - b) wyklucza się zabudowę szeregową.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) architektura powinna nawiązywać do cech architektury lokalnej przez: stosowanie np. rzutów prostokątnych, stosowanie dachów stromych dwuspadowych,
 - b) elewacje: cegła licowa, okładziny ceramiczne klinkierowe, drewno, kamień, tynki; dopuszcza się imitacje materiałów naturalnych,
 - c) kolorystyka elewacji: wyklucza się rażące i jaskrawe kolory,
 - d) kolorystyka pokrycia dachu: w tonacji dachówki ceramicznej, szarości i czerni;
 - e) wyklucza się stosowanie paneli z tworzyw sztucznych typu siding, wyklucza się blaszane garaże i blaszane budynki gospodarcze,
 - f) poziom posadowienia parteru – do 45 cm nad poziom terenu,
 - g) dopuszcza się wszelkie rodzaje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej za wyjątkiem zabudowy szeregowej,
 - h) dopuszcza się budowę trafostacji i innych obiektów infrastruktury technicznej na granicy działki,
 - i) dopuszcza się garaże wbudowane, dobudowane i wolno stojące.
- 2) dopuszcza się wydzielanie działek na potrzeby polepszenia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej o powierzchni mniejszej niż powierzchnia działki ustalona dla podstawowego przeznaczenia terenu oraz pod budowę obiektów infrastruktury technicznej.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) cały teren objęty planem położony jest w granicach Nadmorskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują wymagania określone w przepisach odrębnych;
- 2) część terenu objęta planem położona jest w otulinie rezerwatu „Mechlińskie Łąki” – obowiązują wymagania określone w przepisach odrębnych;
- 3) dobór nasadzeń powinien uwzględniać gatunki rodzime i zgodne z lokalnym siedliskiem;
- 4) cały teren objęty planem leży w granicach obszaru Natura 2000 PLH220032 „Zatoka Pucka i Półwysep Helski”. Obowiązują ograniczenia określone w ustawie o ochronie przyrody;
- 5) teren objęty planem podłożony jest w zasięgu GZWP 110, na obszarze najwyższej ochrony – obowiązuje ochrona wód podziemnych;
- 6) obowiązuje zakaz makroniwelacji a także podnoszenia rzędnej terenu wyżej niż o 0.35 m, za wyjątkiem przypadków zagrożenia powodziowego;
- 7) zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zagrożeń dla środowiska –gruntowo – wodnego nie może wpływać negatywnie na stosunki wodne; i nie może pogorszyć warunków aerosanitarnych na terenach sąsiednich;

- 8) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;
- 9) działalność usługowa nie może powodować na granicy działki przekroczenia standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej jak też nie może kolidować z zabudową mieszkaniową w obrębie terenu 01 MN,UT.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
nie dotyczy.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) w rozwiązaniach przestrzeni publicznych należy przewidzieć udogodnienia dla osób niepełnosprawnych;

6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) 6 m od linii rozgraniczającej ulicy Surfingowej,
 - b) 8 m od projektowanej drogi wzdłuż południowej granicy działki,
 - c) oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami o odległościach od granic działki:
- 2) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 30%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
- 4) wskaźnik intensywności:
 - a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0.01,
 - b) maksymalny wskaźnik intensywności - 0.90 , dla kondygnacji naziemnych budynków - 0.70;
- 5) dopuszczalne gabaryty budynków:
 - a) wysokość zabudowy: do 11.0 m, do trzech kondygnacji w tym poddasze użytkowe;
 - b) szerokość elewacji frontowej – nie ustala się;
- 5) rodzaj dachu – stromy, dwuspadowy, o nachyleniu połaci 30° – 45°;
- 6) dopuszcza się lukarny o dachach dowolnych, maksymalna długość lukarny 3.60m;
- 7) dopuszcza się okna połaciowe.

7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:

- 1) cały teren objęty planem 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) teren objęty planem 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,
 - d) teren nie jest zagrożony osuwaniem mas ziemnych, nie jest też terenem górniczym,
 - e) nie stwierdzono występowania krajobrazów priorytetowych na terenie objętym planem;
- 2) teren objęty planem położony jest w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat;

- 3) teren objęty planem położony jest także na obszarze na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzią może być raz na 500 lat;
- 4) tereny zagrożone powodzią podlegają przepisom odrębnym.

8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) teren nie podlega procedurom scalania i podziału na podstawie ustawy o gospodarce nieruchomościami,
- b) w przypadku zasadności podziałów geodezyjnych na wnioski właściciela terenu lub użytkownika ustala się wielkość nowo wydzielanych działek dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej – min. 900m², dla bliźniaczej – min.500m² (jeden segment), dla zabudowy usługowej – min. 1200 m²,
- c) minimalna szerokość frontów dla nowo wydzielanych działek budowlanych – dowolna,
- d) wielkość nowo wydzielanych działek na potrzeby urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych – dowolna,
- e) dopuszczalne zróżnicowanie wielkości poszczególnych działek budowlanych nie może przekroczyć wartości 5% minimalnej powierzchni działki ustalonej dla podstawowego przeznaczenia terenu.

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 terenie objętym planem zabrania się budowy lub rozbudowy obiektów, które mogą stanowić źródło zerwania ptaków oraz hodowania ptaków stanowiących zagrożenie dla ruchu lotniczego;
- 3) przeszkody lotnicze należy zgłaszać Prezesowi Urzędu Lotnictwa Cywilnego oraz oznakowane zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami
- 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 Sił Zbrojnych RP.

10. Zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

10.1. Obsługa komunikacyjna:

- 1) dojazd ul. Surfingową oraz projektowaną ulicą klasy lokalnej wzdłuż południowej granicy działki;
- 2) przy zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić przebieg dróg pożarowych, wyznaczonych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) należy zapewnić miejsca postojowe w granicach własnej działki: w tym miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ramach ustalonych wskaźników:
 - a) min. 1 mp/1 lokal mieszkalny,
 - b) min. 3 mp/100m² powierzchni użytkowej usług,
 - c) min. 1 mp/1pokój gościnny, hotelowy i min. 1 mp/4 zatrudnionych.

10.2. Infrastruktura techniczna:

- 1) ustala się następujące zasady lokalizacji infrastruktury technicznej, a także przebudowy, rozbudowy sieci i urządzeń istniejących:
 - a) sieci mogą być lokalizowane w liniach rozgraniczających dróg, ulic, dojazdów i ciągów pieszych po uzgodnieniu projektowanego przebiegu z odpowiednim zarządcą terenu,
 - b) 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,
 - c) wszelkie włączenia sieci projektowanych do sieci istniejących należy projektować na

- warunkach gestorów sieci,
- d) wszelkie kolizje i zbliżenia z istniejącym i projektowanym uzbrojeniem technicznym należy uzgodnić z właściwym gestorem sieci,
 - e) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej,
 - f) wodę dla celów p.poż. w ilości zgodnej z obowiązującymi przepisami prawa, należy zapewnić z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, uzbrojonej w hydranty lub z innych źródeł zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) odprowadzenie ścieków : do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - h) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarować w obrębie działki budowlanej zgodnie z obowiązującymi przepisami lub do kanalizacji deszczowej i systemu odwadniającego,
 - i) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej. Dopuszcza się przebudowę sieci w przypadku kolizji z projektowaną zabudową za zgodą gestora sieci,
 - j) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej,
 - k) zaopatrzenie w ciepło: z niskoemisyjnych lub nieemisyjnych źródeł lokalnych,
 - l) gospodarka odpadami: komunalne - po segregacji wywóz na grupowe zorganizowane składowisko odpadów, pozostałe – zgodnie z obowiązującymi na terenie gminy przepisami.
- 10.3. 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 łączy telekomunikacyjnych, rozwój sieci teleinformatycznych,
 - e) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

11. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: teren może być użytkowany w sposób dotychczasowy do czasu zagospodarowania zgodnie z planem.

12. 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 3 **Przepisy końcowe**

§ 5

W granicach objętych niniejszym planem tracą moc przepisy uchwały nr XXXII/73/2012 Rady Gminy Kosakowo z dnia 3 grudnia 2012 roku w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Rewa gm. Kosakowo dla nieruchomości położonych przy ulicy Surfingowej.

§ 6

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

Przewodniczący Rady Gminy Kosakowo
PRZEWODNICZĄCY RADI
Gminy Kosakowo
.....
Marcin Kopitzki

UZSADNIENIE

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 453 w Rewie, gmina Kosakowo przy ul. Surfingowej został sporządzony zgodnie z procedurą planistyczną wynikającą z ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2017 roku, poz.1073). Podstawą sporządzenia projektu planu jest Uchwała Nr XXXII/88/2016 Rady Gminy Kosakowo w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki nr 543 w Rewie, gm. Kosakowo, przy ulicy Surfingowej.

Obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzania planu ukazało się na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Kosakowo i na stronie internetowej BIP Gminy Kosakowo dnia 19.12.2016 roku. Ogłoszenie zostało zamieszczone w prasie lokalnej (Gazeta Wyborcza z dnia 19.12.2016r. jak i w Biuletynie Gminnym Wójta i Rady Gminy Kosakowo, wydanie - grudzień 2016r.).

Termin składania wniosków upływał z dniem 24 stycznia 2017 roku.

Do planu wpłynęło osiem wniosków, dwa z nich dotyczyły zakresu prognozy oddziaływania na środowisko.

Wnioski zostały rozpatrzone przez Wójta Gminy Kosakowo i wskazane do uwzględnienia przy sporządzaniu planu.

Teren objęty planem o powierzchni ok 0.38 ha położony jest we wschodniej części Rewy, na terenie pasa ochronnego brzegu morskiego i w granicach Nadmorskiego Parku Krajobrazowego.

Teren zgodnie z projektem uchwały przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i usługi turystyki. Przeznaczenie terenu w planie nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kosakowo uchwalonego Uchwałą Nr XX/5/2016 Rady Gminy Kosakowo z dnia 28 stycznia 2016.

Projekt planu uzyskał wymagane przepisami uzgodnienia i opinie organów i instytucji wymienionych w art.17 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt planu był przedmiotem oceny Gminnej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej.

Posiedzenie odbyło się w dniu 7.03.2017 roku w siedzibie Urzędu Gminy Kosakowo.

GKUA zaopiniowała rozwiązania projektu planu zgłaszając kilka uwag, które zostały uwzględnione.

Zgodnie z art.15 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w uzasadnieniu uchwały podaje się:

1. sposób realizacji wymogów wynikających z art.1 ust.2-4
2. zgodność z wynikami analizy dotyczącej aktualności Studium
3. wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Ad.1. W oparciu o ustawę z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2017, poz.1073 ze zm.) oraz ustawę z dnia 9.10.2015r. o rewitalizacji (t.j.Dz.U. z 2017r., poz.1023) w planie uwzględnia się niżej wymienione wymagania w zakresie sposobu realizacji wymogów z art. 1 ust.2- 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury (art. 1 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

W niniejszym projekcie planu ład przestrzenny opiera się o zasadę: wprowadzenia rodzaju zabudowy jednorodzinnej jako dominującej w miejscowości Rewa, nawiązania do cech

architektury regionalnej, ograniczenia wysokości zabudowy, wykluczenia zabudowy szeregowej, wykluczenia blaszanych garaży i blaszanych budynków gospodarczych.

Wskaźniki zabudowy pozwalają na dostosowanie się do istniejącej tkanki zabudowy w wiejskim otoczeniu. Działka będąca przedmiotem opracowania planu stanowi niewielki fragment niezainwestowany w zabudowanej strefie wsi Rewa.

2) **Walory architektoniczne i krajobrazowe.**

Na walory architektoniczne będą miały wpływ wymagania dotyczące nawiązania do architektury lokalnej w postaci między innymi prostokątnych rzutów budynków, stosowania dachów stromych i skali zabudowy występującej w otoczeniu.

Przeznaczenie terenu pod zabudowę jednorodzinna, usługi turystyki nawiązujące do skali otoczenia wpisują się w cechy krajobrazu kulturowego miejscowości Rewa.

Nie stwierdzono położenia terenu w obrębie krajobrazu priorytetowego.

3) **Wymagania ochrony środowiska w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych (art.1 ust.2 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)**

Teren objęty planem położony jest w Nadmorskim Parku Krajobrazowym.

Nadmorski Park Krajobrazowy ustanowiony Uchwałą nr 142/VII/11 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 27 kwietnia 2011r. w sprawie Nadmorskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 66 poz. 1457). Celem funkcjonowania NPK jest ochrona nadmorskiego krajobrazu, ochrona środowiska gruntowo – wodnego.

W projekcie planu ścieki odprowadzane są do kanalizacji sanitarnej co nie spowoduje zagrożeń dla środowiska gruntowo – wodnego.

W ustaleniach projektu planu istnieje wymóg ochrony środowiska gruntowo – wodnego, ochrony atmosfery.

Działalność usługowa nie może kolidować z funkcją mieszkaniową i nie może spowodować emisji szkodliwych czynników do atmosfery. Stosowne zapisy znajdują się w projekcie planu. Na obszarze objętym opracowaniem nie występują pomniki przyrody.

Część terenu objęta projektem planu położona jest w otulinie rezerwatu „Mechlińskie Łąki”.

Rezerwat wraz z otuliną został powołany Zarządzeniem nr 182/2000 Wojewody Pomorskiego z dnia 23 listopada 2000r.

Dobór nasadzeń powinien uwzględniać gatunki rodzime i zgodne z lokalnym siedliskiem.

Cały teren objęty projektem planu leży w granicach obszaru Natura 2000 PLH220032 „Zatoka Pucka i Półwysep Helski”, w granicach Nadmorskiego Parku Krajobrazowego oraz częściowo w otulinie rezerwatu „Mechlińskie Łąki”. Obowiązują ograniczenia określone w ustawie o ochronie przyrody. Projekt planu został uzgodniony z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Gdańsku w zakresie ochrony przyrody.

Obowiązuje zakaz makroniwelacji a także podnoszenia rzędnej terenu wyżej niż do 0.35 m za wyjątkiem przypadków zagrożenia powodziowego. Wody opadowe należy zagospodarować w obrębie działki budowlanej zgodnie z obowiązującymi przepisami lub do kanalizacji deszczowej i systemu odwadniającego.

4) **Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (art.1 ust.2 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)**

Na obszarze objętym planem nie występują obiekty i tereny podlegające ochronie dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Projekt planu uzyskał uzgodnienie Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

5) **Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia a także potrzeby osób niepełnosprawnych (art.1 ust.2 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)**

Ustalono wymóg dotyczący udogodnienia dla osób niepełnosprawnych. Projekt planu został pozytywnie zaopiniowany przez Komendanta Powiatowego Państwowej Straży Pożarnej.

6) **Walory ekonomiczne przestrzeni (art.1 ust.2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)**

Teren prywatny, drogi publiczne nie wchodzi w zakres projektu planu, teren nie wymaga uzbrojenia. Gmina nie ponosi kosztów związanych z inwestycjami na terenie natomiast uzyska podatki w wyniku zabudowy przedmiotowego terenu.

7) **Prawo własności (art.1 ust.2 pkt 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)**

Projekt planu uwzględnia prawo własności. Kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu będzie mógł wnieść uwagi podczas wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 30.06.2017r. do 28.07.2017r. W trakcie wyłożenia zaplanowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie rozwiązaniami na dzień 20.07.2017r. Termin wnoszenia uwag wyznaczono do dnia 12.08.2017r. W terminach przewidzianych do składania uwag nie wpłynęły uwagi do projektu planu.

8) **Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art.1 ust.2 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)**

Projekt planu został uzgodniony z odpowiednimi instytucjami w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa tj. Wojewódzkim Sztabem Wojskowym, Komendantem Morskiego Oddziału Straży Granicznej, Szefem Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego oraz Szefem Agencji Wywiadu.

9) **Potrzeby interesu publicznego (art.1 ust.2 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)**

W projekcie planu interes publiczny nie jest zagrożony.

10) **Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej w szczególności sieci szerokopasmowych (art.1 ust.2 pkt 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)**

Teren uzbrojony – wymaga budowy przyłączy infrastruktury technicznej bezpośrednio do planowanej zabudowy – w zakresie należącym do inwestora/właściciela nieruchomości.

Ad.2. Aktualność Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego została potwierdzona Uchwałą Nr XXXII/90/2016 Rady Gminy Kosakowo z dnia 24 listopada 2016 roku w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kosakowo oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, na podstawie opracowania „Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kosakowo uchwalonego Uchwałą Nr XX/5/2016 Rady Gminy Kosakowo z dnia 28 stycznia 2016r. (opracowanie – firma Urban Consulting – ocena w latach 2012 – 2016).

Na podstawie wniosków z przeprowadzonych analiz (zawartych w pkt. 8 opracowania) uznaje się:

„1. obowiązujące dokumenty planistyczne za zgodne z wymogami ustawowymi.

2. obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego za aktualne.

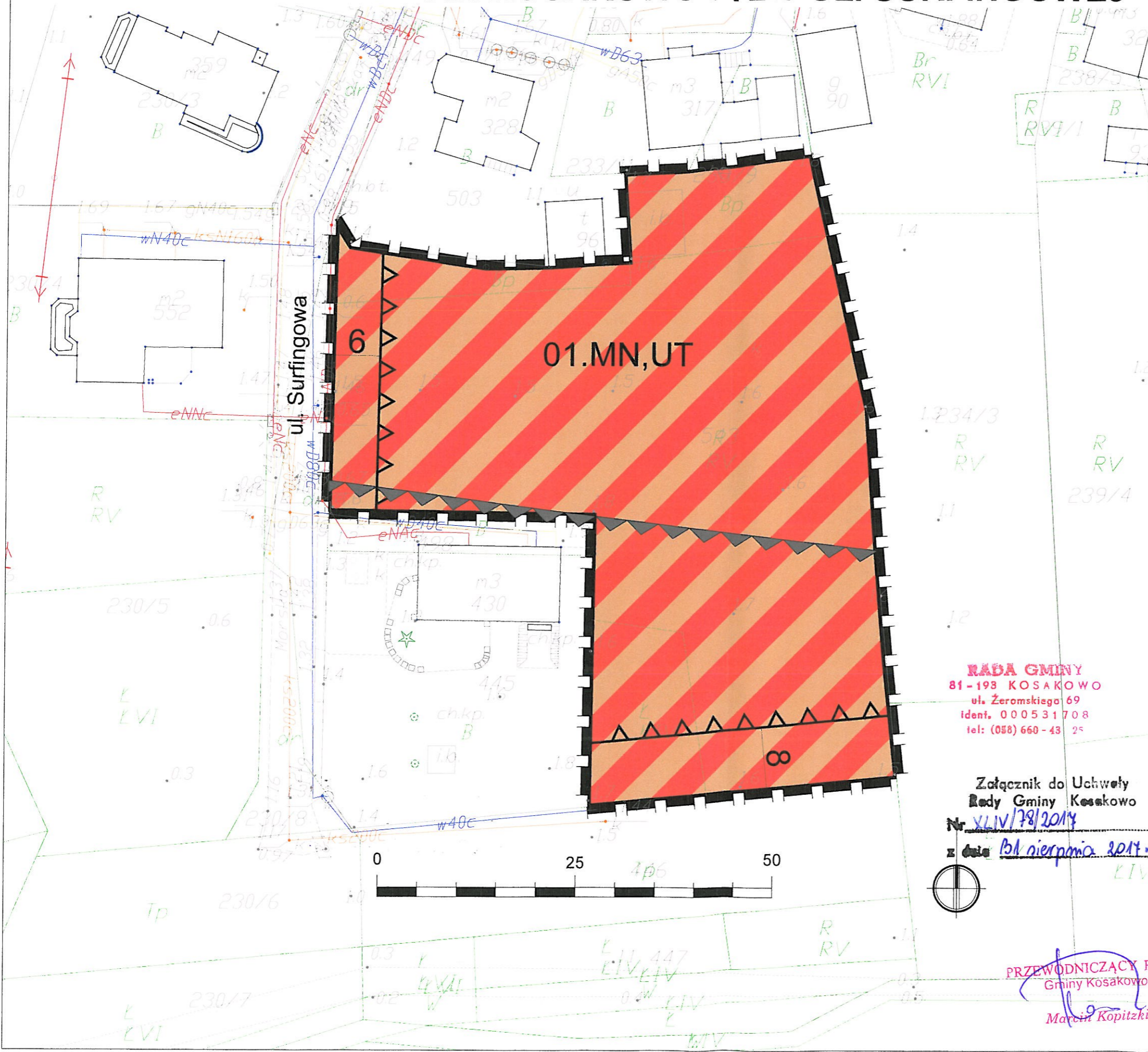
Jednocześnie rekomenduje się weryfikację aktualnie prowadzonych procedur sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego pod kątem przeznaczania nowych terenów rolniczych na cele budowlane, przede wszystkim pod funkcję mieszkaniową. Następnym etapem tej weryfikacji powinno być ograniczenie zakresu sporządzanych projektów poprzez wyłączenie spod opracowania części obszarów, na których ma nastąpić zmiana przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Ze względu na bardzo dużą nadpodaż niezagospodarowanych działek budowlanych, polityka przestrzenna Gminy powinna opierać się na wykorzystaniu terenów, które zostały już przeznaczone w planach miejscowych pod zabudowę. Działania planistyczne powinny koncentrować się na zmianach funkcji i parametrów zabudowy, zmierzających do rozwoju inwestycji na terenach zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie terenów już zainwestowanych”.

Projekt planu przewiduje w konsekwencji zmianę planu obowiązującego i nie wyznacza nowych terenów pod zabudowę. Nie dotyczy zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

Ad.3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Uchwalenie przedmiotowego planu uznaje się za korzystne dla gminy. Głównym składnikiem dochodu gminy z tytułu miejscowego planu będą wpływy z podatku od prowadzonej działalności gospodarczej, a także podatku od nieruchomości. Oceniając wpływ niniejszego planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy należy podkreślić, że koszty związane z realizacją jego ustaleń będą znikome w stosunku do korzyści, jakie będą wynikały z przyjętego dokumentu.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DZIAŁKI NR 543 W REWIE, GM. KOSAKOWO PRZY UL. SURFINGOWEJ



- OZNACZENIA:**
1. USTALENIA PLANU
 - GRANICE TERENU OBJĘTEGO PLANEM
 - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
 - NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY
 - MN - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
 - UT - TERENY USŁUG TURYSTYCZNYCH
 2. INFORMACJE
 - GRANICA OTULINY REZERWATU "MECHELIŃSKIE ŁĄKI"

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I
KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY KOSAKOWO
SKALA 1:20000
Uchwała Nr XX/5/2016 Rady Gminy
Kosakowo z dnia 28 stycznia 2016 roku



- GRANICA OPRACOWANIA PLANU
- TERENY MIESZKANIOWE I USŁUGOWE
- GRANICE REZERWATU "MECHELIŃSKIE ŁĄKI"
- GRANICE OTULINY REZERWATU "MECHELIŃSKIE ŁĄKI"
- DROGA LOKALNA KD-L

RADA GMINY
81-198 KOSAKOWO
ul. Żeromskiego 69
ident. 000531708
tel: (058) 660-43 25

Załącznik do Uchwały
Rady Gminy Kosakowo
Nr XLIV/78/2017
z dnia 13 sierpnia 2017 r.

PRZEWODNICZĄCY RADY
Gminy Kosakowo
Marcin Kopitzki

| | | |
|--|--|--|
| | | 81-771 Sopot ul. Grunwaldzka 88/1 email: dsprojekt@dsprojekt.com tel.: 602-73-12-60 |
| Temat: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działki nr 543 w Rewie, gm. Kosakowo przy ul. Surfingowej | | |
| Nazwa rysunku: | Rysunek planu | Skala: 1:500 |
| | | Data: 02.2017 |
| Zespół projektowy: | arch. Jadwiga Hryncewicz nr upr. urb. 330/88 nr POU G-036/2002 arch. Dariusz Sawicki nr upr. bud. 14/Gd/00 | Nr rys.: 1 |
| | | Str. |

RADA GMINY
81 - 198 KOSAKOWO
ul. Żeromskiego 69
ident. 000531708
tel: (058) 660 - 43 - 25

Załącznik nr 2
do Uchwały Nr XLIV/78/2017
Rady Gminy w Kosakowie
z dnia 31 sierpnia 2017r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki nr 543 w Rewie gm.Kosakowo, przy ul.Surfińskiej

Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Do projektu planu nie wpłynęły uwagi w trybie art. 17 pkt 11 i art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073)..

Przewodniczący Rady Gminy Kosakowo

PRZEWODNICZĄCY RADY
Gminy Kosakowo
Marcin Kopitzki

do Uchwały Nr XLIV/78/2017
Rady Gminy Kosakowo
z dnia 31 sierpnia 2017r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki nr 543
w Rewie gm.Kosakowo, przy ul.Surfińskiej

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

1. Do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, finansowanych z udziałem środków z budżetu gminy zalicza się:

- budowę dróg gminnych wraz z ich oświetleniem,
- budowę wodociągów i urządzeń wodociągowych,
- budowę kanalizacji sanitarnej z urządzeniami,
- budowę kanalizacji deszczowej z urządzeniami,

Przepisom ustawy o finansach publicznych podlegają inwestycje, które realizowane są z udziałem środków publicznych zdefiniowanych w § 3 ustawy o finansach publicznych oraz środków pochodzących z funduszy strukturalnych UE .

Inwestycje wymienione w p.1 są zadaniem własnym gminy, ale mogą być współfinansowane przez inwestorów prywatnych na zasadzie lokalnych inicjatyw inwestycyjnych na warunkach określonych przez gminę. Nie określa się harmonogramu realizacji wymienionych inwestycji.

2. Pozostałe zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, określone w art.7 ust.1 ustawy o samorządzie gminnym, jak:

- zaopatrzenie w energię elektryczną,
- zaopatrzenie w energię cieplną,
- zaopatrzenie w gaz,

podlegają dodatkowo regulacjom ustawy Prawo energetyczne. Zaopatrzenie w te media realizują przedsiębiorstwa energetyczne. Inwestycje z zakresu zaopatrzenia nie są finansowane z udziałem środków z budżetu gminy. Wskazane w ustawie Prawo energetyczne zadania własne gminy, finansowane z jej budżetu, obejmują wykonanie oświetlenia dróg, tych których gmina jest zarządcą - czyli dróg gminnych.

I. Budowa dróg

Teren jest dostępny komunikacyjnie, także Gmina nie poniesie żadnych kosztów w związku z uchwaleniem nowego planu.

II. Uzbrojenie terenu

Teren jest w pełni uzbrojony w sieci infrastruktury technicznej, także Gmina nie poniesie żadnych kosztów w związku z uchwaleniem planu.

PRZEWODNICZĄCY RADY
Gminy Kosakowo

Maria Kopitzki

.....
Przewodniczący Rady Gminy Kosakowo