



FABRYKA  
PRZESTRZENI

planowanie przestrzenne  
& środowisko

## PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

działek nr 989/1 i 989/2 w Mostach gmina Kosakowo, przy ul. Cisowej

ETAP: UCHWALENIE PROJEKTU PLANU.

Opracowanie:

mgr Anna Łączkowska-Sokołowska – planowanie przestrzenne  
mgr Filip Sokołowski – planowanie przestrzenne  
mgr Ewa Zagdańska – prognoza oddziaływania na środowisko  
inż. Marcin Kowal – prognoza skutków finansowych

---

**„Fabryka Przestrzeni” Anna Łączkowska-Sokołowska**

**ul. Lipowa 33, 64-500 Szamotuły**

NIP: 787-195-21-21, REGON: 301302171

**ul. Strzelców 46/35, 81-546 Gdynia**

tel. (+48) 501 546 400

[anna@fabryka-przestrzeni.pl](mailto:anna@fabryka-przestrzeni.pl)

[www.fabryka-przestrzeni.pl](http://www.fabryka-przestrzeni.pl)

**Uchwała Nr XLIV/80/2017**  
**Rady Gminy w Kosakowie**  
**z dnia 31 sierpnia 2017r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działek nr 989/1 i 989/2 w Mostach gmina Kosakowo, przy ul. Cisowej**

Działając na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) i art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 446 ze zm.) oraz w związku z Uchwałą nr XXXI/80/2016 Rady Gminy w Kosakowie z dnia 3 listopada 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działek nr 989/1 i 989/2 w Mostach gmina Kosakowo, przy ul. Cisowej, Rada Gminy w Kosakowie uchwala, co następuje:

**DZIAŁ I**

**Przepisy ogólne:**

§ 1.

1. Po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kosakowo” uchwalonego Uchwałą nr XX/5/2016 Rady Gminy Kosakowo z dnia 28 stycznia 2016r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działek nr 989/1 i 989/2 w Mostach gmina Kosakowo, przy ul. Cisowej.
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działek nr 989/1 i 989/2 w Mostach gmina Kosakowo, przy ul. Cisowej, zwany dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni około 0,1050 ha, którego granice określono na załączniku nr 1 do uchwały.

§ 2. Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1: 1000, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) 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 3.

§ 3. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację budynków. Linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków, a także balkonów, werand, wykuszy, logii, gzymsów, okapów, daszków, zadaszeń nad wejściami, niezabudowanych schodów zewnętrznych;
- 2) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni budynków położonych w obrębie działki budowlanej liczoną jako rzut pionowy po obrysie ścian zewnętrznych budynków na powierzchnię tej działki budowlanej. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, schodów zewnętrznych niezabudowanych, ramp, daszków, markiz, występów dachowych i oświetlenia zewnętrznego;

- 3) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodą powierzchniową na działce budowlanej, a także 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną vegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m<sup>2</sup> oraz 35% powierzchni ażurowych dojazdów obsianych trawą i ułożonych na warstwach przepuszczalnych;
- 4) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 5) **ustawie** - należy przez to rozumieć ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## **DZIAŁ II**

### **Ustalenia ogólne:**

§ 4. Ustala się następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu, będące obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) symbol literowy oznaczający przeznaczenie terenu,
- 4) nieprzekraczalna linie zabudowy.

### **Rozdział 1.**

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

§ 5. Obszar planu obejmuje jeden teren wyznaczony liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym **MN/U**, oznaczającym jego przeznaczenie tj. teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej.

### **Rozdział 2.**

#### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

§ 6. W granicach obszaru objętego planem ustala się:

- 1) kolorystykę pokrycia dachów w nowych obiektach budowlanych w tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, grafitu lub szarości;
- 2) wykończenie elewacji materiałami o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk (w kolorze białym, beżowym lub szarym), cegła, drewno, kamień lub szkło. Dopuszcza się deskowanie lub licowanie cegłą;
- 3) zakaz stosowania do licowania elewacji sidingu winylowego,
- 4) zakaz lokalizacji blaszanych garaży oraz blaszanych budynków gospodarczych;
- 5) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych.

§ 7. Ustala się parametry zabudowy zgodne z zasadami określonymi w Rozdziale 6 uchwały.

### **Rozdział 3.**

#### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu**

§ 8. W granicach obszaru objętego planem ustala się:

- 1) dla terenu oznaczonego symbolem MN/U należy zachować dopuszczalne poziomy hałasu, jak dla terenów mieszkaniowo - usługowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 2) użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego. Należy stosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczonej funkcji;
- 3) uciążliwości dla środowiska, związane z prowadzoną na terenie działalnością gospodarczą, a powodowane przez hałas, wibracje, zakłócenia elektroenergetyczne i promieniowanie, nie mogą wykraczać poza granice nieruchomości zajmowanej przez inwestycje je wywołujące;
- 4) zagospodarowanie powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości oraz drogi przed wpływem wód opadowych i roztopowych na działki sąsiednie;
- 5) realizacja ustaleń planu nie może prowadzić do pogorszenia istniejących warunków aerosanitarnych zarówno na obszarze objętym planem, jak i na terenach sąsiednich;
- 6) gromadzenie i usuwanie odpadów stałych musi odbywać się zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem selektywnej zbiórki odpadów;
- 7) nakaz stosowania technologii niskoemisyjnych lub nieemisyjnych do celów grzewczych w budynkach.

#### **Rozdział 4.**

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

§ 9. W obrębie wskazanej na rysunku planu strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w gminnej ewidencji zabytków, zainwestowanie terenu wymaga przeprowadzenia niezbędnych badań archeologicznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

#### **Rozdział 5.**

### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

§ 10. Nie dotyczy.

#### **Rozdział 6.**

### **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**

§ 11. Dla terenu **MN/U** oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (usługi nie kolidujące z funkcją mieszkaniową). Nie dopuszcza się lokalizacji pól namiotowych i kempingowych.
2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
  - 2) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z załącznikiem graficznym;
  - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30%;
  - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,9, w tym 0,6 dla kondygnacji nadziemnych;

- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1;
- 6) minimalna powierzchnia działki: w liniach rozgraniczających terenu;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 40%;
- 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2, w tym poddasze użytkowe;
- 9) maksymalna liczba kondygnacji podziemnych: 1;
- 10) maksymalna wysokość zabudowy: 10m;
- 11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 1,0m;
- 12) geometria i pokrycie dachu:
  - a) dla głównych połaci dachu: dach dwuspadowy lub czterospadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni;
  - b) kierunek głównej kalenicy: równoległy lub prostopadły do ul. Cisowej;
  - c) dopuszcza się lukarny i okna połaciowe;
  - d) pokrycie dachu: dachówka ceramiczna w tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, grafitu lub szarości;
  - e) pokrycie i kolorystyka elewacji: tynk (w kolorze białym, beżowym lub szarym), cegła, drewno, kamień lub szkło. Dopuszcza się deskowanie lub licowanie cegłą;
- 13) dopuszcza się garaże wyłącznie wbudowane lub dobudowane do bryły budynku;
- 14) obsługa komunikacyjna i minimalna liczba miejsc parkingowych: zgodnie z Rozdziałem 10.
- 15) Przy zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić przebieg dróg pożarowych, wyznaczonych zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 7.**

### **Wymagania w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych**

§ 12. Obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach Nadmorskiego Parku Krajobrazowego, dla którego ochrony obowiązują przepisy odrębne.

§ 13. Obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach Specjalnego Obszaru Ochrony Natura 2000 Zatoka Pucka i Półwysep Helski PLH220032, dla którego ochrony obowiązują przepisy odrębne.

§ 14. Obszar objęty planem, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się w granicach otuliny rezerwatu „Mechelińskie Łąki”, dla którego ochrony obowiązują przepisy odrębne.

§ 15. Obszar objęty planem, znajduje się w całości w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 110, dla którego ochrony obowiązują przepisy odrębne.

§ 16. Obszar objęty planem znajduje się w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

## **Rozdział 8.**

### **Szczegółowe zasady i warunki procedury scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**

§ 17.1. W zakresie warunków scalania i podziału działek budowlanych ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię dla nowo wydzielonych działek budowlanych: zgodnie z liniami rozgraniczającymi;
- 2) minimalną szerokość frontu dla nowo wydzielanych działek budowlanych: zgodnie ze stanem istniejącym;

- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 80-100 stopni.
2. Ustalenia ust. 1 nie dotyczą działek wydzielanych dla stacji transformatorowych, przepompowni ścieków lub innych tego typu urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych, dla których ustala się minimalną szerokość 5,0 m.

### **Rozdział 9.**

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

- § 18.1. Obszar objęty planem zlokalizowany jest w zasięgu powierzchni ograniczających lotniska wojskowego Oksywie, w granicach których obowiązuje ograniczenie wysokości zabudowy do 89m nad poziomem morza.
2. Przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, obowiązuje zgłoszenie do właściwego organu wojskowego, obiektów projektowanych o wysokości równej i wyższej od 50m ponad poziom terenu.

### **Rozdział 10.**

#### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

§ 19. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) Obsługę komunikacyjną ustala się z przylegających dróg. Zakaz lokalizacji bezpośredniego zjazdu z drogi powiatowej ul. Gdyńska.
- 2) Należy zapewnić miejsca postojowe w granicach terenu w tym miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową:
  - a) nie mniej niż 2 miejsca postojowe/lokal mieszkalny dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - b) nie mniej niż 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50,0m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
  - c) nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 4 zatrudnionych;

### **Rozdział 11.**

#### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

§ 20. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1. Zaopatrzenie w wodę:
  - 1) z sieci wodociągowej;
  - 2) 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;
2. Zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej. Dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii, za wyjątkiem przydomowych elektrowni wiatrowych.
3. Zaopatrzenie w energię cieplną: z systemów grzewczych na paliwa charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji z wykorzystaniem urządzeń o wysokim stopniu sprawności. Dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii, za wyjątkiem przydomowych elektrowni wiatrowych.
4. Zaopatrzenie w gaz:
  - 1) z sieci gazociągu;

- 2) należy zachować normatywne odległości projektowanych urządzeń i obiektów od sieci gazowej na podstawie przepisów odrębnych.
5. Odprowadzenie ścieków: do sieci kanalizacji sanitarnej.
6. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
  - 1) zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) wody opadowe i roztopowe z dachów obiektów budowlanych należy zagospodarować w granicach działki lub do sieci kanalizacji deszczowej;
  - 3) należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonosnej;
  - 4) należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz zaleganiem wód opadowych;
7. Uzbrojenie w zakresie usług telekomunikacyjnych:
  - 1) w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną;
  - 2) przy opracowaniu projektów budowlanych uwzględnić istniejącą infrastrukturę telekomunikacyjną, od której należy zachować odległość zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) linie telekomunikacyjne projektować jako podziemne.
8. Gospodarowanie odpadami stałymi: zgodnie z obowiązującymi przepisami.
9. Dopuszcza się lokalizację instalacji wykorzystujących źródła energii odnawialnej o mocy nie przekraczającej 50kW. Obowiązują przepisy odrębne.
10. Dopuszcza się zmianę lokalizacji infrastruktury technicznej, w sposób nie ograniczający podstawowego przeznaczenia terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi.
11. Dopuszcza się wydzielenie działki z przeznaczeniem jej na infrastrukturę techniczną.
12. Dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej przy granicy działki.
13. Dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i modernizację infrastruktury technicznej.

## **Rozdział 12.**

### **Zasady w zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

§ 21. Nie ustala się zasad dotyczących sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

## **Rozdział 13.**

### **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy**

§ 22. Ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 10%.

## **DZIAŁ III**

### **Ustalenia końcowe**

§ 23.1 Traci moc Uchwała nr XLIII/29/2006 Rady Gminy w Kosakowie, z dnia 31 maja 2006 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nieruchomości położonych w Mostach na północ od kanału zrzutowego oczyszczalni ścieków, w granicach obszaru objętego niniejszym planem.

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

Przewodniczący Rady Gminy Kosakowo

PRZEWODNICZĄCY RADY  
Gminy Kosakowo  
.....  
Marcin Kopitzki



## UZASADNIENIE

do Uchwały Nr XLIV/80/2017 Rady Gminy Kosakowo, z dnia 31 sierpnia 2017r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działek nr 989/1 i 989/2 w Mostach gmina Kosakowo, przy ul. Cisowej.

Podstawą prawną do sporządzenia niniejszego uzasadnienia jest art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), zwanej dalej „*upizp*”.

Obszar objęty projektem planu zlokalizowany jest w granicach obowiązywania *Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego Uchwałą Nr XLIII/29/06 Rady Gminy Kosakowo, z dnia 31 maja 2006r.* Zgodnie z ustaleniami tego planu przedmiotowy obszar przeznaczony jest pod funkcję zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług (symbol 07MN).

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kosakowo przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest na terenach mieszkaniowych i usługowych. Ustalenia projektu planu nie są sprzeczne z ustaleniami obowiązującego Studium.

Celem sporządzenia przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zmiana warunków zagospodarowania działki i ustalenie nowych parametrów zabudowy dla lokalizacji budynku handlowo – usługowego z funkcją mieszkalną. O zmianę obowiązującego planu wnioskował właściciel nieruchomości.

Procedura sporządzenia „*Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działek nr 989/1 i 989/2 w Mostach gmina Kosakowo, przy ul. Cisowej*” prowadzona była na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 446) oraz art. 20 *upizp* oraz w związku z *Uchwałą nr XXXI/80/2016 Rady Gminy w Kosakowie, z dnia 3 listopada 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 989/1 i 989/2 w Mostach gmina Kosakowo, przy ul. Cisowej.*

Projekt planu uzyskał pozytywne opinie i uzgodnienia zgodnie z art. 17 pkt. 6 *upizp*. Zgodnie z treścią obwieszczenia Wójta Gminy Kosakowo, z dnia 27.04.2017r. projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 08.05.2017r. do 05.06.2017r. Dyskusja publiczna nad ustaleniami przedmiotowego projektu planu odbyła się w dniu 11.05.2017r. w siedzibie Urzędu Gminy w Kosakowie. Termin składania uwag mija 19.06.2017r. Do projektu planu nie wpłynęła żadna uwaga.

Zakres sporządzanego miejscowego planu odpowiada problematyce wyszczególnionej w art. 15 ust. 2 i 3 *upizp*. Treść merytoryczna uwzględnia wymogi obowiązujących przepisów, zamierzenia inwestycyjne względem terenu objętego planem, ale również wnioski składane w toku prowadzonej procedury planistycznej.

Ustalenia miejscowego planu uwzględniają wymogi wynikające z art. 1 ust 2 pkt. 1-5 *upizp* poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu (art. 6 – 9 projektu planu). Granice planu obejmują tylko i wyłącznie prywatną nieruchomość przeznaczając ją pod zabudowę mieszkaniowo – usługową, w związku z tym plan nie ustala wymogów wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych. Ponadto wpływ ustaleń planu

na poszczególne komponenty środowiska został poddany ocenie w prognozie oddziaływania na środowisko sporządzonej w toku trwania procedury planistycznej. Zapisy projektu planu zostały także poddane ocenie m.in. pod względem wpływu na zdrowie i bezpieczeństwo ludzi. Poszczególne ustalenia planu, jak i prognoza oddziaływania na środowisko zostały przekazane do zaopiniowania przez Regionalną Dyрекcyję Ochrony Środowiska w Gdańsku oraz Państwowy Powiatowy Inspektorat Sanitarny w Pucku. Zarówno projekt planu jak i prognoza oddziaływania na środowisko uzyskały pozytywne opinie ww. instytucji.

Zgodnie z art. 1 ust 2 pkt. 6 upizp projekt planu uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni i zróżnicowanie wartości nieruchomości, czego odzwierciedleniem jest ustalenie w planie stawki procentowej od wzrostu wartości nieruchomości.

Przy ustalaniu funkcji terenu, a także parametrów zabudowy brano pod uwagę prawo własności zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt. 7 upizp. Ponad to samo podjęcie uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia przedmiotowego planu było wyrazem respektowania prawa własności. Właściciel nieruchomości złożył wniosek o zmianę planu w celu rozszerzenia funkcji i zmiany parametrów przedmiotowych działek.

W celu weryfikacji wpływu ustaleń planu na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust.2 pkt. 8 upizp), plan został przesłany do uzgodnienia z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa Państwa, zgodnie z art. 17 pkt. 6 lit. b. W ustaleniach planu zostały uwzględnione ograniczenia wynikające z położenia nieruchomości objętych planem względem lotniska wojskowego, a także opinia Komendanta Powiatowej Straży Pożarnej w Pucku.

Zgodnie z art. 1 ust 2 pkt. 9 upizp w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy uwzględnić potrzeby interesu publicznego. Realizacja projektu planu będzie służyła interesowi publicznemu poprzez poprawę dostępności usług. Ustalenia planu wpłyną również na poprawę estetyki i bezpieczeństwa terenu objętego granicami opracowania projektu planu. Przyczynią się do poprawy funkcjonalności tego terenu.

W par. 20 projektu planu zawarte są ustalenia dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Zapisy projektu regulują kwestię zabezpieczenia ludności w wodę, energię elektryczną, energię ciepłą, gaz, łącza telefoniczne. Ustalenia par. 20 dotyczą również kwestii odprowadzenia ścieków sanitarnych, wód opadowych i roztopowych. Wypełniają one wymogi zawarte w art. 1 ust. 2 pkt. 10 upizp.

Zgodnie z art. 1 ust 2 pkt. 11 i 12 *upizp* procedura sporządzenia projektu planu była przeprowadzona w sposób jawny i przejrzysty z wykorzystaniem środków komunikacji elektronicznej. Udział społeczeństwa jest zapewniany w zakresie wynikającym z obowiązujących przepisów prawa.

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu i zasad jego zagospodarowania wzięto pod uwagę dotychczasowe jego przeznaczenie, uwarunkowania funkcjonalno - przestrzenne, interes publiczny i prywatny, a także wnioski zebrane w toku prowadzonej procedury planistycznej.

Podjęcie uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia przedmiotowego projektu planu jest wyrazem efektywnego gospodarowania przestrzenią, zmierzającego do lepszego wykorzystania terenów poprzez wprowadzanie zróżnicowanych funkcji lecz wzajemnie się uzupełniających. Przedmiotowy plan nie przeznaczają nowych terenów pod zabudowę.

Przedmiotowa uchwała jest zgodna z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust 1 *upizp*, przyjętej *Uchwałą Nr XXXII/90/2016 Rady Gminy Kosakowo, z dnia 24 listopada 2016r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Kosakowo*. Znajduje się ona w tab. 13 „*Oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących w granicach gminy Kosakowo (2012r. – 2016r.)*”, która to

zawiera zadania do realizacji w ramach wieloletniego programu sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego).

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 relatywnie niskie w stosunku do korzyści, jakie będą wynikały z realizacji jego ustaleń.

RADA GMINY  
81-193 KOSAKOWO  
ul. Żeromskiego 69  
ident. 000531708  
tel: (038) 660-48-25

**Załącznik nr 2**  
**do Uchwały Nr XLIV/80/2017**  
**Rady Gminy w Kosakowie**  
**z dnia 31 sierpnia 2017r.**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działek nr 989/1 i 989/2 w Mostach gmina Kosakowo, przy ul. Cisowej

### **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  
*Marcin Kupitzki*

---

**Załącznik nr 3**  
**do Uchwały Nr XLIV/80/2017**  
**Rady Gminy w Kosakowie**  
**z dnia 31 sierpnia 2017r.**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działek nr 989/1 i 989/2 w Mostach gmina Kosakowo, przy ul. Cisowej

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania.**

**SPOSOBY REALIZACJI INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ DLA TERENU OBJĘTEGO PLANEM**

1. Obszar projektu planu stanowi fragment niezagospodarowanego obszaru objętego ustaleniami obowiązującego *Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego Uchwałą Nr XLIII/29/06 Rady Gminy Kosakowo, z dnia 31 maja 2006r.* Teren przeznaczony w projekcie planu do zagospodarowania powinien być dopuszczony do zainwestowania sukcesywnie wraz z terenami sąsiadującymi, umożliwiając spójne przygotowanie poszczególnych terenów w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej. Oznacza to:
  - 1) dzielenie obszarów rozwojowych na fragmenty pozwalające na skoordynowany rozwój zabudowy i wykonanie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
  - 2) wyznaczanie terenów do zainwestowania winno być oparte o ocenę dostępności do infrastruktury i obsługi komunikacyjnej, zaczynając od terenów już uzbrojonych, następnie przeznaczając do zainwestowania tereny w bezpośrednim sąsiedztwie uzbrojonych obszarów istniejącej zabudowy, w dalszej kolejności tereny w sąsiedztwie dróg i terenów już zabudowanych, do których doprowadzenie infrastruktury jest możliwe w przewidywanej perspektywie zagospodarowania przedmiotowego terenu,
  - 3) terminy dopuszczania terenów do zainwestowania powinny być zgodne z etapowaniem rozwoju infrastruktury technicznej i możliwościami budżetowymi właściwych organów administracji publicznej, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.
2. Na terenie objętym planem nie przewiduje się wydzielenia publicznych dróg gminnych.
3. Zaleca się bieżące koordynowanie realizacji programów modernizacji i rozbudowy infrastruktury technicznej.
4. Zaleca się stosowanie zasady realizacji przedsięwzięć kompleksowych, łączących wykonawstwo robót drogowych oraz urządzeń technicznych związanych z drogą z innymi branżami infrastruktury technicznej, co pozwala uzyskać oszczędności na części wspólnej robót oraz rozwiązać problem kolizji technicznych. Podejmując decyzje o budowie infrastruktury, trzeba się jednak kierować rachunkiem ekonomicznym i uruchamiać takie programy, które zapewniają uzyskiwanie określonego potencjału infrastruktury przy możliwie najniższych nakładach jednostkowych. Chodzi o wybór takich rozwiązań i programów budowy, udoskonalień lub rozbudowy infrastruktury, które

# PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DZIAŁEK NR 989/1 I 989/2 W MOSTACH GMINA KOSAKOWO, PRZY UL. CISOWEJ

SKALA 1:1000

**RADA GMINY**

**RV 81 - 193 KOSAKOWO**  
 ul. Żeromskiego 69  
 ident. 0 00 5 3 1 7 0 8  
 tel: (058) 660 - 43 - 25

**PRZEWODNICZĄCY RADY**

Gminy Kosakowo

*Marcin Kopitzki*

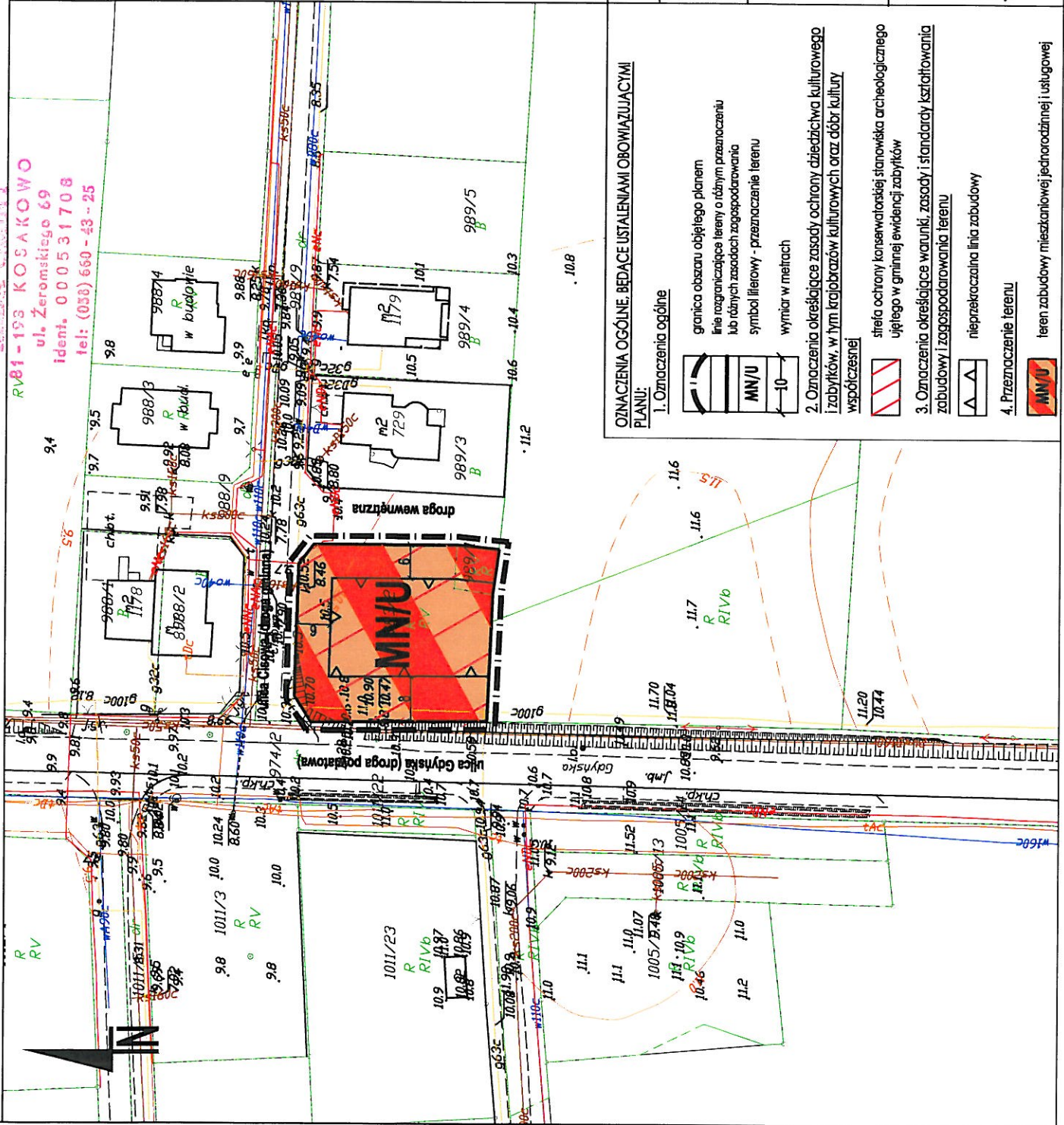
Załącznik nr 1  
 do uchwały nr XLIV/80/2017  
 Rady Gminy w Kosakowie  
 z dnia 31 sierpnia 2017 roku

**WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KOSAKOWO (UCHWAŁA NR XX/15/2016 RADY GMINY KOSAKOWO Z DNIA 28 STYCZNIA 2016R.)**



**OZNACZENIA STUDIUM:**

- granica obszaru objętego planem
- tereny mieszaniowe i usługowe
- tereny o dominującej funkcji mieszkaniowej zabudowa jednorodzinna
- granice Nadmorskiego Parku Krajoobrazowego
- granica otuliny rezerwatu Mechtelände Łąki
- granica obszaru Natura 2000 (strefa bułwa siedziślowa)
- korytarz ekologiczny przymorski - potencjalnie obciążony
- pas ochronny brzegu morskiego
- najważniejsza lokalna trasa rowerowa



**OZNACZENIA OGÓLNE. BĘDĄCE USTALENIAMI OBOWIĄZUJĄCYMI**

PLANU:

**1. Oznaczenia ogólne**

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- symbol literowy - przeznaczenie terenu
- wymiar w metrach

granica obszaru objętego planem  
 linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania  
 symbol literowy - przeznaczenie terenu  
 wymiar w metrach

**2. Oznaczenia określające zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej**

- strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w gminnej ewidencji zabytków

strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w gminnej ewidencji zabytków

**3. Oznaczenia określające warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu**

- nieprzekraczalna linia zabudowy

nieprzekraczalna linia zabudowy

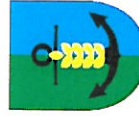
**4. Przeznaczenie terenu**

- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej

teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej

UCHWALENIEM - WRZESIEŃ 2017

SKALA 1:1000



Gmina Kosakowo  
 ul. Żeromskiego 69  
 81-193 Kosakowo

mgr Filip Sokolowski - główny projektant  
 kwalifikacje zawodowe NR Z-573/KW/16/2014

mgr Anna Łączkowska-Sokolowska - planowanie przestrzenne  
 kwalifikacje zawodowe NR Z-539/KW/16/2014

inż. Marcin Kowal - prognoza skutków finansowych

mgr Ewa Zagdańska - prognoza oddziaływania na środowisko



FABRYKA PRZESTRZENI

ZESPÓŁ PROJEKTOWY

ZAMAWIAJĄCY

ETAP

NR ZAŁĄCZNIKA

WYRYS ZE STUDIUM

Załącznik nr 1 do uchwały nr XLIV/80/2017 Rady Gminy w Kosakowie z dnia 31 sierpnia 2017 roku

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KOSAKOWO (UCHWAŁA NR XX/15/2016 RADY GMINY KOSAKOWO Z DNIA 28 STYCZNIA 2016R.)



OZNACZENIA STUDIUM:

- granica obszaru objętego planem
- tereny mieszaniowe i usługowe
- tereny o dominującej funkcji mieszkaniowej zabudowa jednorodzinna
- granice Nadmorskiego Parku Krajoobrazowego
- granica otuliny rezerwatu Mechtelände Łąki
- granica obszaru Natura 2000 (strefa bułwa siedziślowa)
- korytarz ekologiczny przymorski - potencjalnie obciążony
- pas ochronny brzegu morskiego
- najważniejsza lokalna trasa rowerowa

OZNACZENIA OGÓLNE. BĘDĄCE USTALENIAMI OBOWIĄZUJĄCYMI

PLANU:

1. Oznaczenia ogólne

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- symbol literowy - przeznaczenie terenu
- wymiar w metrach

granica obszaru objętego planem  
 linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania  
 symbol literowy - przeznaczenie terenu  
 wymiar w metrach

2. Oznaczenia określające zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

- strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w gminnej ewidencji zabytków

strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w gminnej ewidencji zabytków

3. Oznaczenia określające warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

- nieprzekraczalna linia zabudowy

nieprzekraczalna linia zabudowy

4. Przeznaczenie terenu

- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej

teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej