



FABRYKA
PRZESTRZENI

planowanie przestrzenne
& środowisko

PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

części obrębu Pogórze gm. Kosakowo, przy ul. Traugutta.

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

www.fabryka-przestrzeni.pl

Uchwała Nr XLIV/81/2017
Rady Gminy w Kosakowie
z dnia 31 sierpnia 2017r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części
obrębów Pogórze gm. Kosakowo, przy ul. Traugutta.

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, z późn. zm) oraz w związku z Uchwałą nr XXXI/81/2016 Rady Gminy w Kosakowie, z dnia 3 listopada 2016r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębów Pogórze gm. Kosakowo, przy ul. Traugutta, 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 części obrębów Pogórze gm. Kosakowo, przy ul. Traugutta.
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębów Pogórze gm. Kosakowo, przy ul. Traugutta, zwany dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni ok. 0,74 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

zewnątrznych 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 wegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m² 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) symbole cyfrowe terenu oznaczające numer terenu,
- 4) symbole literowe oznaczające przeznaczenie terenu,
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 6) pas ograniczeń napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV.

Rozdział 1.

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

§ 5. Obszar planu obejmuje łącznie 2 tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, w tym:

- 1) teren oznaczony na rysunku symbolem cyfrowym **1** oraz symbolami literowymi **MN/U**, oznaczającymi jego przeznaczenie tj. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej,
- 2) teren oznaczony na rysunku symbolem cyfrowym **2** oraz symbolem literowym **U**, oznaczającymi jego przeznaczenie tj. teren zabudowy usługowej,

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6. W granicach obszaru objętego planem ustala się:

- 1) ujednoczenie kolorystyki pokrycia dachów w nowych obiektach budowlanych do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, złamanej czerwieni, brązów, grafitu lub szarości;

- 2) wykończenie elewacji materiałami o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk (w kolorze białym, beżowym lub szarym) lub cegła, drewno, kamień i 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 objętych 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. Nie dotyczy.

Rozdział 5.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§10.1. W granicach planu dopuszcza się urządzenie przestrzeni publicznych.

2. Dla przestrzeni publicznych, o których mowa w ust. 1 ustala się:
 - 1) urządzenie minimum 40% powierzchni biologicznie czynnej;

- 2) stosowanie takich materiałów, jak kamień naturalny, drewno lub materiał drewnopodobny, szkło, stal, beton, cegła licowa;
- 3) stosowanie jednolitych pod względem wzoru i kolorystyki tablic informacyjnych.
3. W granicach przestrzeni publicznych, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się instalacje świetlne i wodne, a także urządzenia rekreacyjne i sportowe.
4. Przy projektowaniu przestrzeni publicznych należy stosować rozwiązania uwzględniające potrzeby osób niepełnosprawnych.

Rozdział 6.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§11. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu określono w ustaleniach szczegółowych uchwały.

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, znajduje się w całości w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 111, dla którego ochrony obowiązują przepisy odrębne.

Rozdział 8.

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

- § 13.1. W zakresie warunków scalania i podziału działek budowlanych ustala się:
- 1) minimalną powierzchnię dla nowowydzielonych działek budowlanych z dopuszczalną tolerancją do 10% powierzchni minimalnej:
 - a) na terenie 1-MN/U:
 - dla zabudowy wolnostojącej: 800m²;
 - dla zabudowy bliźniaczej: 400m².
 - b) na terenie 2-U: 1800m²;
 - 2) minimalną szerokość frontu dla nowo wydzielanych działek budowlanych: nie ustala się;
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: dowolny.
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

§ 14. Przy zagospodarowaniu terenu objętego planem należy uwzględnić przebieg pasa ograniczeń napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV;

§ 15. Obszar objęty planem zlokalizowany jest w zasięgu powierzchni ograniczających lotniska wojskowego Oksywie, w granicach których obowiązuje ograniczenie wysokości zabudowy do 89m nad poziomem morza.

Rozdział 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

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

- 1) obsługę komunikacyjną poszczególnych terenów ustala się z przyległych dróg, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 2) dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych w granicach planu;
- 3) ustala się liczbę miejsc postojowych w ilości określonej w ustaleniach szczegółowych.

Rozdział 11.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 17. 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.
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.
4. Zaopatrzenie w gaz:
 - 1) z sieci gazowej;
 - 2) zachować normatywne odległości projektowanych urządzeń i obiektów od sieci gazowej na podstawie przepisów odrębnych.
5. Odprowadzenie ścieków: do sieci kanalizacji sanitarnej.
6. Zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych:
 - 1) zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) wody opadowe i roztopowe z dachów obiektów budowlanych należy zagospodarować w granicach działki lub odprowadzić do sieci kanalizacji deszczowej;
 - 3) stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej;
 - 4) 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 podziemną i nadziemną, od której należy zachować odległość zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) linie telekomunikacyjne projektować jako podziemne z rozprowadzeniem w terenach przeznaczonych pod ciągi komunikacyjne.

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 na każdym terenie.

Rozdział 12.

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

§ 18. 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

§ 19. Ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości określonej w ustaleniach szczegółowych.

DZIAŁ III

Ustalenia szczegółowe:

- § 20. Dla terenu **1-MN/U** oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:
1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej. (dopuszcza się usługi nie kolidujące z funkcją mieszkaniową, np. biura, gabinety). Nie ustala się proporcji pomiędzy funkcją mieszkaniową jednorodziną, a funkcją usługową.
 2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) forma zabudowy: wolnostojąca, bliźniacza;
 - 2) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - a) dla zabudowy wolnostojącej: 25%;
 - b) dla zabudowy bliźniaczej: 35%;
 - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalno – usługowych:
 - dla zabudowy wolnostojącej: 1; w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,75;
 - dla zabudowy bliźniaczej: 1,4; w tym dla kondygnacji nadziemnych 1;
 - b) dla budynków mieszkalnych lub usługowych:
 - dla zabudowy wolnostojącej: 0,75; w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,5;
 - dla zabudowy bliźniaczej: 1; w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,7;
 - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1;
 - 6) minimalna powierzchnia działki:
 - a) dla zabudowy wolnostojącej: 800m²;
 - b) dla zabudowy bliźniaczej: 400m²;
 - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 40%;

- 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków mieszkalno-usługowych: 3, w tym poddasze użytkowe,
 - b) dla budynków usługowych i mieszkalnych: 2, w tym poddasze użytkowe;
 - 9) maksymalna liczba kondygnacji podziemnych: 1;
 - 10) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalno-usługowych: 12m;
 - b) dla budynków usługowych i mieszkalnych: 9,5m;
 - 11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m;
 - 12) geometria i pokrycie dachu:
 - a) dla głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 30-40 stopni. Dopuszcza się dachy płaskie w budynkach usługowych wolnostojących i garażach;
 - b) dopuszcza się lukarny oraz okna połaciowe rozmieszczone symetrycznie w połaci dachu;
 - c) pokrycie dachu: dachówka lub materiał dachówkopodobny, w tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, złamanej czerwieni, brązów, grafitu lub szarości.
 - 13) pokrycie i kolorystyka elewacji: tynk (w kolorze białym, beżowym lub szarym) lub cegła, drewno, kamień i szkło. Dopuszcza się deskowanie lub licowanie cegłą;
 - 14) dopuszcza się lokalizację tylko jednego budynku w granicach działki budowlanej;
 - 15) dopuszcza się garaże wolnostojące, wbudowane lub dobudowane do bryły budynku;
 - 16) dopuszcza się usytuowanie garaży na granicy działek pod warunkiem analogicznego usytuowania garażu na działce sąsiedniej;
 - 17) w przypadku zabudowy bliźniaczej obowiązuje jednakowa wysokość dla obu budynków oraz jednakowa geometria i pokrycie dachu.
3. Zasady budowy systemów komunikacji:
- 1) obsługę komunikacyjną ustala się z dróg zlokalizowanych poza granicami planu;
 - 2) należy zapewnić miejsca postojowe w granicach terenu w tym miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - a) dla funkcji mieszkaniowej: nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny;
 - b) dla funkcji usługowej: nie mniej niż 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe na jeden lokal usługowy oraz nie mniej niż 1 miejsca postojowe na 3 zatrudnionych;
4. Teren znajduje się w całości w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 111, dla którego ochrony obowiązują przepisy odrębne.
5. Przy zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić przebieg pasa ograniczeń napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV.
6. Przy zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić przebieg dróg pożarowych, wyznaczonych zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 15%.

§ 21. Dla terenu **2-U** oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej (usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 1000m², gastronomia oraz inne usługi komercyjne).
2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
 - 2) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40%;

- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0;
 - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,3;
 - 6) minimalna powierzchnia działki: 1800m²;
 - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
 - 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: 0,5m;
 - 12) geometria i pokrycie dachu:
 - a) dla głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 25-45 stopni. Dopuszcza się dach płaski.
 - b) pokrycie dachu: dachówka lub materiał dachówkopodobny, w tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, złamanej czerwieni, brązów, grafitu lub szarości;
 - 13) pokrycie i kolorystyka elewacji: tynk (w kolorze białym, beżowym lub szarym), cegła, drewno, kamień i szkło. Dopuszcza się deskowanie lub licowanie cegłą;
3. Zasady budowy systemów komunikacji:
- 1) obsługę komunikacyjną ustala się z dróg zlokalizowanych poza granicami planu, za wyjątkiem ul. Czechowicza;
 - 2) należy zapewnić miejsca postojowe w granicach terenu w tym miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 1 lokal usługowy oraz nie mniej niż 1 miejsca postojowe na 3 zatrudnionych;
4. Teren znajduje się w całości w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 111, dla którego ochrony obowiązują przepisy odrębne.
 5. Przy zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić przebieg pasa ograniczeń od napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV.
 6. Przy zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić przebieg dróg pożarowych, wyznaczonych zgodnie z przepisami odrębnymi.
 7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 15%.

DZIAŁ IV **Ustalenia końcowe**

§ 22.

1. Traci moc uchwała nr XIX/1/2012 Rady Gminy Kosakowo, z dnia 26 stycznia 2012 roku w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ewid. 108/9, położonej w Pogórze, gm. Kosakowo, 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/81/2017 Rady Gminy Kosakowo, z dnia 31 sierpnia 2017r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Pogórze gm. Kosakowo, przy ul. Traugutta.

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 XIX/1/2012 Rady Gminy Kosakowo, z dnia 26 stycznia 2012r.* Zgodnie z ustaleniami tego planu przedmiotowy obszar przeznaczony jest pod funkcję zabudowy mieszkaniowo – usługowej (01MN/U) i usługowej (02U).

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kosakowo przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest w granicach większego obszaru o dominującej funkcji usługowej. Ustalenia projektu planu nie są sprzeczne z ustaleniami obowiązującego Studium.

Celem sporządzenia przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zmiana wskaźników i parametrów zabudowy oraz zmiana zasad zagospodarowania działek. Zasadnicza funkcja terenu określona w planie pozostaje bez zmian.

Procedura sporządzenia „*Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Pogórze gm. Kosakowo, przy ul. Traugutta*” 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, z późn. zm.) oraz art. 20 *upizp* oraz w związku z *Uchwałą nr XXXI/81/2016 Rady Gminy w Kosakowie, z dnia 3 listopada 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Pogórze gm. Kosakowo, przy ul. Traugutta.*

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. 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 terenów objętych 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 oraz wymogi wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych (art. 6 – 10 projektu planu).

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 Dyрекcję Ochrony Środowiska w Gdańsku oraz Państwowy Powiatowy Inspektorat Sanitarny w Pucku. Zarówno projekt planu jak i prognoza oddziaływana 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 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. 16 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. 17 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 był zapewniony 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. 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.

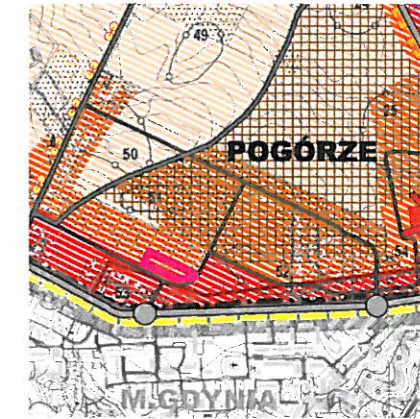
PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI OBRĘBU POGÓRZE GMINA KOSAKOWO, PRZY UL. TRAUGUTTA
SKALA 1:1000

NR ZAŁĄCZNIKA

Załącznik nr 1
do uchwały nr XLIV/81/2017
Rady Gminy w Kosakowie
z dnia 31 sierpnia 2017 roku

WYRYS ZE STUDIUM

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KOSAKOWO (UCHWAŁA NR XX/5/2016 RADY GMINY KOSAKOWO Z DNIA 28 STYCZNIA 2016R.)



OZNACZENIA STUDIUM:

- granica obszaru objętego planem
- tereny mieszkaniowe i usługowe
- tereny o dominującej funkcji usługowej
- teren o dominującej funkcji mieszkaniowej zabudowa wielorodzinna o dużej intensywności
- ważniejsze drogi lokalne
- napowietrzna linia wysokiego napięcia 110 kV

OZNACZENIA OGÓLNE, BĘDĄCE USTALENIAMI OBOWIAZUJĄCYMI PLANU:

1. Oznaczenia ogólne

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu
- symbol cyfrowy - numer terenu
- symbol literowy - przeznaczenie terenu
- wymiar w metrach

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

- nieprzekraczalne linie zabudowy
- pas ograniczeń napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV

3. Przeznaczenie terenu

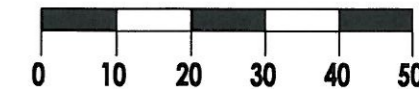
- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej
- teren zabudowy usługowej

ETAP

UCHWALENIE PROJEKTU PLANU

SKALA

SKALA 1:1000



ZAMAWIAJĄCY



Gmina Kosakowo
ul. Żeromskiego 69
81-193 Kosakowo

ZESPÓŁ PROJEKTOWY

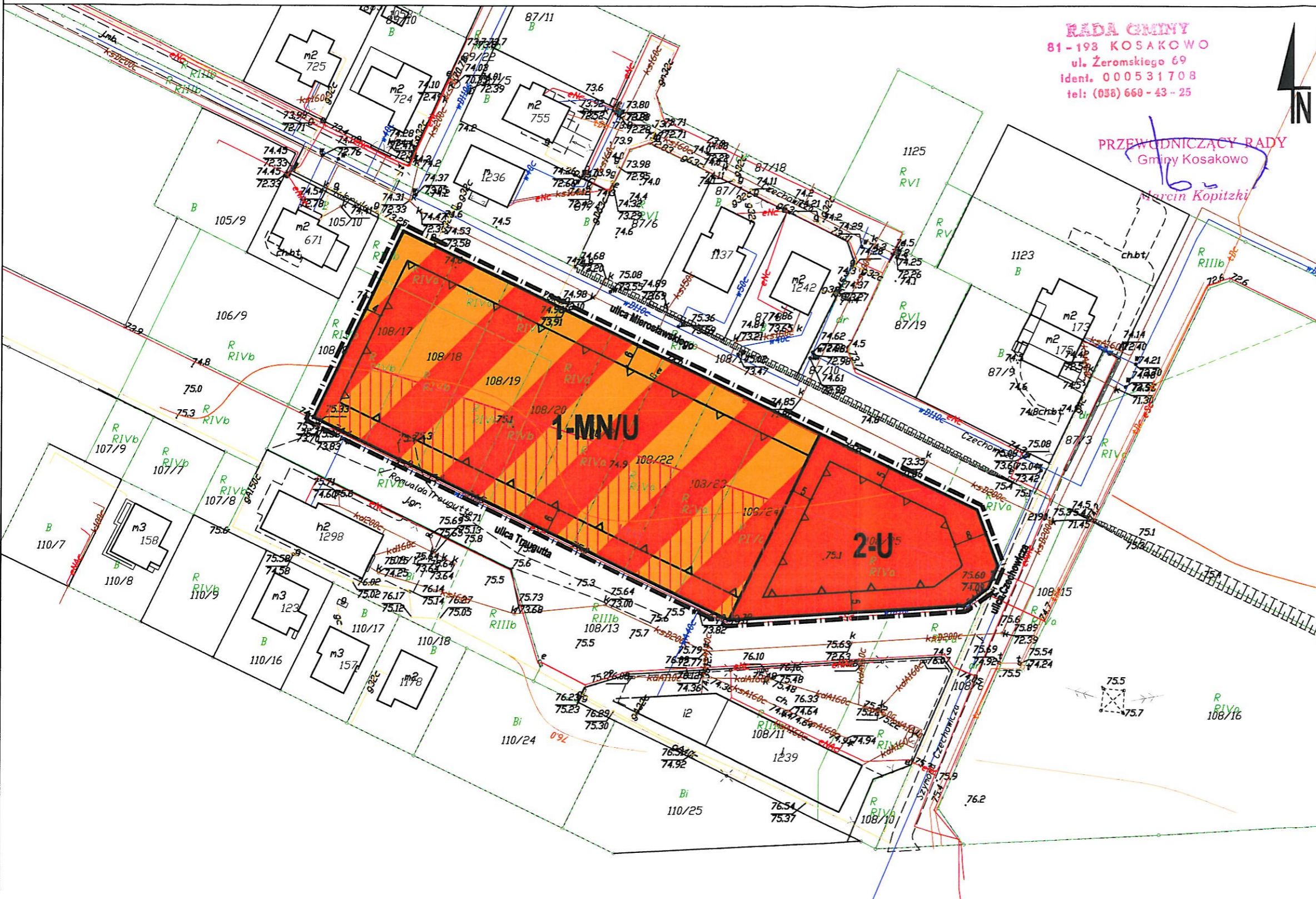


mgr Filip Sokołowski - główny projektant
kwalifikacje zawodowe NR Z-573/KW/416/2014

mgr Anna Łączkowska-Sokołowska - planowanie przestrzenne
kwalifikacje zawodowe NR Z-539/KW/416/2014

inż. Marcin Kowal - prognoza skutków finansowych

mgr Ewa Zagdańska - prognoza oddziaływania na środowisko



RADA GMINY
81-193 KOSAKOWO
ul. Żeromskiego 69
ident. 000531708
tel: (038) 669-43-25

PRZEWODNICZĄCY RADY
Gminy Kosakowo
Marcin Kopitzki



Załącznik nr 2
do Uchwały Nr XLIV/81/2017
Rady Gminy w Kosakowie
z dnia 31 sierpnia 2017r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Pogórze gm. Kosakowo, przy ul. Traugutta.

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 RAI
Gminy Kosakowo
Marcin Kopitka

Załącznik nr 3
do Uchwały Nr XLIV/81/2017
Rady Gminy w Kosakowie
z dnia 31 sierpnia 2017r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Pogórze gm. Kosakowo, przy ul. Traugutta.

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 XIX/1/2012 Rady Gminy Kosakowo, z dnia 26 stycznia 2012r.* Tereny przeznaczone w projekcie planu do zagospodarowania powinny być dopuszczane 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

dają gwarancje możliwie szybkiej realizacji całego zamierzenia i stworzenie korzystnej sytuacji lokalizacyjnej.

ZASADY FINANSOWANIA INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Źródła finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury mogą stanowić: środki pochodzące z budżetu Gminy (środki własne), środki pomocowe, partycypacja inwestorów w kosztach budowy. Będzie to realizowane za pomocą montażu finansowych, ogólnie przyjętej metody konstruowania budżetu projektów.

Programy realizujące poszczególne cele powinny zostać podzielone na projekty realizujące zamknięte zadania, w ramach których jednoznacznie można skalkulować koszty oraz ściśle zdefiniować efekty na poszczególnych etapach realizacji. Dla tak skonstruowanych projektów można ubiegać się dofinansowanie ze środków pomocowych (UE, Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska, Ekofunduszu).

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej (w tym dla terenu objętego planem miejscowym):

- I. Opracowanie wieloletniego planu finansowego zapewniającego realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiącego podstawę konstruowania budżetów rocznych.
- II. Wynegocjowanie i zawarcie z partnerami publicznymi i prywatnymi umów na współfinansowanie zapisanych w wieloletnim planie finansowym przedsięwzięć będących podstawą budowy montażu finansowych niezbędnych do realizacji inwestycji.
- III. Zapewnienie finansowania programów lokalnych, w takim stopniu, aby gmina posiadała udział własny niezbędny do ubiegania się o środki pomocowe.
- IV. Wsparcie finansów gminy środkami zewnętrznymi (kredytami, pożyczkami, dotacjami, emisją obligacji), w celu zapewnienia środków na szczególnie kosztowne w realizacji projekty, np. w zakresie infrastruktury technicznej i drogownictwa.

Zasady prowadzenia polityki finansowej:

- I. Konstruowanie rocznych budżetów powinno odbywać się w kontekście wieloletniej polityki finansowej gminy, nastawionej na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.
- II. Źródła finansowe związane z korzyściami opracowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powinny być przeznaczone na rozwój przestrzenny i infrastrukturalny.

PRZEWODNICZĄCY RADY
Gminy Kosakowo
Marcin Kopitzki