



FABRYKA  
PRZESTRZENI

planowanie przestrzenne  
& środowisko

## PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO nieruchomości położonych przy ul. Owocowej w Dębogórze gm. Kosakowo.

ETAP: UCHWALENIE PLANU

Opracowanie:

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

listopad 2017

---

**„Fabryka Przestrzeni” Anna Łączkowska-Sokołowska, Filip Sokołowski s.c.**  
**ul. Strzelców 46/35, 81-586 Gdynia**  
NIP: 586-231-15-74, REGON: 365748307  
tel. (+48) 501 546 400\ (+48) 608 292 492  
anna@fabryka-przestrzeni.pl  
filip@fabryka-przestrzeni.pl  
www.fabryka-przestrzeni.pl

**Uchwała Nr XLIX/121/2017  
Rady Gminy w Kosakowie  
z dnia 30 listopada 2017 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
nieruchomości położonych przy ul. Owocowej w Dębogórzcu gm. Kosakowo.**

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 2017r., poz. 1875, z późn. zm) oraz w związku z Uchwałą Nr XXXIX/51/2017 Rady Gminy w Kosakowie, z dnia 18 maja 2017 roku, Rada Gminy w Kosakowie uchwała 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., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nieruchomości położonych przy ul. Owocowej w Dębogórzcu gm. Kosakowo.
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nieruchomości położonych przy ul. Owocowej w Dębogórzcu gm. Kosakowo, zwany dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni ok. 0,5 ha, którego granice określono na załącznikach nr 1a i 1b do uchwały.

§ 2. Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1: 1000, stanowiący załączniki nr 1a i 1b;
- 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, urządzonej jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną vegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m<sup>2</sup>;
- 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) strefa ochrony historycznego układu ruralistycznego,
- 7) strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych,
- 8) pas ograniczeń od napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15kV.

### **Rozdział 1.**

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

§ 5. Obszar planu obejmuje łącznie 6 terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, w tym:

- 1) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **1** oraz symbolem literowym **MN/U**, oznaczającymi jego przeznaczenie tj. teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej,
- 2) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **2** oraz symbolem literowym **MN**, oznaczającymi jego przeznaczenie tj. teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 3) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **3** oraz symbolem literowym **E**, oznaczającymi jego przeznaczenie tj. teren infrastruktury technicznej (elektroenergetyka),
- 4) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi **01** i **04** oraz symbolem literowym **KDL(p)**, oznaczającymi jego przeznaczenie tj. teren drogi publicznej klasy lokalnej – (poszerzenie),
- 5) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **02** oraz symbolem literowym **KDL**, oznaczającymi jego przeznaczenie tj. teren drogi publicznej klasy lokalnej,

## **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, szarym, beżowym. Dopuszcza się deskowanie lub licowanie cegłą;
- 3) zakaz lokalizacji blaszanych garaży oraz blaszanych budynków gospodarczych;
- 4) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych.

§ 7. Ustala się parametry zabudowy zgodne z zasadami określonymi w ustaleniach szczegółowych.

## **Rozdział 3.**

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

§ 8. W granicach objętych planem ustala się:

- 1) teren oznaczony symbolem MN pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu należy do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 2) teren oznaczony symbolem MN/U pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu należy do terenów mieszkaniowo - usługowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 3) 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;
- 4) 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;
- 5) zagospodarowanie powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości oraz drogi przed wpływem wód opadowych i roztopowych na działki sąsiednie;
- 6) realizacja ustaleń planu nie może prowadzić do pogorszenia istniejących warunków aerosanitarnych zarówno na obszarze objętym planem, jak i na terenach sąsiednich;
- 7) gromadzenie i usuwanie odpadów stałych musi odbywać się zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem selektywnej zbiórki odpadów;
- 8) 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. Ustala się, zgodnie z rysunkiem planu, strefę ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego, w obrębie której obowiązuje:

- 1) tradycyjny sposób sytuowania budynków na działce tj. budynek mieszkalny w pierwszej linii zabudowy, kalenicą równoległą względem drogi,
- 2) zachowanie charakteru i skali historycznej zabudowy istniejącej w granicach układu ruralistycznego, poprzez ograniczenie wysokości nowej zabudowy do 9m oraz zastosowanie dachów dwuspadowych o kącie nachylenia głównych połaci 35 - 45 stopni,
- 3) nakaz stosowania do wykończenia elewacji materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, tj. tynk w kolorze białym, szarym lub beżowym,
- 4) zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych.

§ 10. W strefie ochrony otoczenia układu ruralistycznego (tj. w granicach objętych planem, poza strefą ochrony układu ruralistycznego) obowiązuje zachowanie tradycji architektoniczno – krajobrazowej terenów wiejskich poprzez zastosowanie ogrodzeń ażurowych z materiałów naturalnych oraz zastosowanie kolorystyki elewacji i pokryć dachowych utrzymanej w tonacjach tradycyjnie stosowanych na terenach Kaszub Północnych.

§ 11. Część obszaru objętego planem położona jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętej w wojewódzkiej ewidencji zabytków oznaczonej na rysunku planu. Zainwestowanie terenu naruszające strukturę gruntu w obrębie strefy wymaga przeprowadzenia niezbędnych badań archeologicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

#### **Rozdział 5.**

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

§12. Nie dotyczy.

#### **Rozdział 6.**

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

§ 13. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu określono w ustaleniach szczegółowych niniejszej 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**

§ 14. Nie dotyczy.

#### **Rozdział 8.**

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

- § 15.1. W zakresie warunków scalania i podziału działek budowlanych ustala się:
- 1) minimalną powierzchnię dla nowo wydzielonych działek budowlanych:
    - a) dla terenu 1-MN/U: 400m<sup>2</sup>;
    - b) dla terenu 2-MN: 800m<sup>2</sup>.
  - 2) minimalną szerokość frontu dla nowo wydzielanych działek budowlanych: 18m;
  - 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.

## **Rozdział 9.**

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

§ 16. W granicach terenu 2-MN występuje pas ograniczeń od napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15kV oznaczony na rysunku planu, w granicach którego, zagospodarowanie terenu należy realizować w uzgodnieniu z zarządcą sieci,

§ 17. 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**

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

- 1) obsługę komunikacyjną poszczególnych terenów ustala się z przyległych dróg, zgodnie z rysunkiem planu;
- 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**

§ 19. 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.
3. Zaopatrzenie w energię ciepłą z systemów grzewczych na paliwa charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji, z wykorzystaniem urządzeń o wysokim stopniu sprawności.
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;
  - 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 rozprawdzeniem w terenach przeznaczonych pod ciągi komunikacyjne.
8. Gospodarowanie odpadami stałymi zgodnie z obowiązującymi przepisami.
9. Dopuszcza się wydzielenie działki z przeznaczeniem jej na infrastrukturę techniczną.
10. Dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej przy granicy działki.
11. Dopuszcza się zmianę lokalizacji infrastruktury technicznej, w sposób nie ograniczający podstawowego przeznaczenia terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi.
12. 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**

§ 20. 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**

§ 21. 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:**

§ 22. Dla terenu **1-MN/U** (o powierzchni ok. 0,49ha), oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (dopuszcza się wyłącznie usługi nie kolidujące z funkcją mieszkaniową takie jak biura, gabinety, usługi handlu, usługi fryzjerskie i kosmetyczne). Dopuszcza się lokalizację wyłącznie budynków mieszkaniowych jednorodzinnych oraz mieszkaniowych jednorodzinnych z usługami, przy czym funkcja mieszkaniowa musi stanowić nie mniej niż 50% ich powierzchni użytkowej.
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 (dla działki budowlanej): 30%;
  - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,9, w tym dla kondygnacji naziemnych 0,6;
  - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
  - 6) minimalna powierzchnia działki: 400m<sup>2</sup>;
  - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
  - 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
    - a) dla budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych: 2, w tym poddasze użytkowe,
    - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;
  - 9) maksymalna liczba kondygnacji podziemnych: 1;
  - 10) maksymalna wysokość zabudowy:
    - a) dla budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych: 9m, z zastrzeżeniem ust. 6;
    - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m;
  - 11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m;
  - 12) geometria i pokrycie dachu:
    - a) dla głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy lub czterospadowy o kącie nachylenia 35-45 stopni,
    - b) dopuszcza się lukarny oraz okna połaciowe;
    - c) pokrycie dachu: dachówka lub materiał dachówkopodobny, w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej, złamanej czerwieni, brązów, grafitu lub szarości;
  - 13) pokrycie i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, szarym, beżowym lub cegłą, drewno, kamień i szkło. Dopuszcza się deskowanie lub licowanie cegłą.
3. Zasady budowy systemów komunikacji:
- 1) obsługę komunikacyjną terenu ustala się z przyległych dróg publicznych, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) należy zapewnić miejsca postojowe w granicach działki budowlanej w tym miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
    - a) nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 budynek mieszkalny oraz nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 1 budynek mieszkalno-usługowy, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. b;
    - b) nie mniej niż 1 miejsca postojowe na 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług.
4. Budynki istniejące, zlokalizowane niezgodnie z ustaloną na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy mogą być poddawane przebudowie i modernizacji z zachowaniem istniejącej linii zabudowy, z możliwością zachowania dotychczasowej geometrii dachu, a także dopuszcza się ich rozbudowę zgodnie z ustaleniami planu, z zachowaniem geometrii dachu jak w części istniejącej.
5. Dopuszcza się zmianę parametrów istniejących budynków w liniach istniejącej zabudowy, zgodnie z ustaleniami planu.
6. Część terenu, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowana jest w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego, w granicach której obowiązują ustalenia par. 9.
7. Na części terenu, poza strefą ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego oznaczoną na rysunku planu, obowiązują ustalenia par. 10.



8. Część terenu położona jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętej w wojewódzkiej ewidencji zabytków oznaczonej na rysunku planu, obowiązują ustalenia par. 11.
9. Przy zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić przebieg dróg pożarowych, wyznaczonych zgodnie z przepisami odrębnymi.
10. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 10%.

§ 23. Dla terenu **2-MN** (o powierzchni ok. 0,16ha), oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
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 (dla działki budowlanej): 30%;
  - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,9, w tym dla kondygnacji naziemnych 0,6;
  - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
  - 6) minimalna powierzchnia działki: 800m<sup>2</sup>;
  - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
  - 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
    - a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze użytkowe,
    - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;
  - 9) maksymalna liczba kondygnacji podziemnych: 1;
  - 10) maksymalna wysokość zabudowy:
    - a) dla budynków mieszkalnych: 9m,
    - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m;
  - 11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m;
  - 12) geometria i pokrycie dachu:
    - a) dla głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy lub czterospadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni,
    - b) dopuszcza się lukarny oraz okna połaciowe;
    - c) pokrycie dachu: dachówka lub materiał dachówkopodobny, w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej, złamanej czerwieni, brązów, grafitu lub szarości;
  - 13) pokrycie i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, szarym, beżowym lub cegła, drewno, kamień i szkło. Dopuszcza się deskowanie lub licowanie cegłą;
3. Zasady budowy systemów komunikacji:
  - 1) obsługę komunikacyjną terenu ustala się z przyległych dróg, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) należy zapewnić miejsca postojowe w granicach działki budowlanej w tym miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
    - a) nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny lub usługowy.
4. Część terenu położona jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętej w wojewódzkiej ewidencji zabytków oznaczonej na rysunku planu, obowiązują ustalenia par. 11.
5. Przy zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić przebieg dróg pożarowych, wyznaczonych zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 10%.

§ 24. Dla terenu **3-KE** oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren infrastruktury technicznej (kanalizacja i elektroenergetyka). Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń technicznych związanych z infrastrukturą kanalizacyjną i elektroenergetyczną.
2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń o parametrach wynikających z ich specyfikacji technicznej.
3. Zasady budowy systemów komunikacji:
  - 1) obsługę komunikacyjną terenu ustala się z przyległych dróg publicznych, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) miejsca postojowe: nie dotyczy.
4. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 10%.

§ 25. Dla terenów **01-KDL(p)**, **04-KDL(p)** oznaczonych na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren dróg publicznych klasy lokalnej (poszerzenie).
2. Wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu,
  - 2) rodzaj nawierzchni: jak w części podlegającej poszerzeniu,
  - 3) należy zapewnić miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 1%.

§ 26. Dla terenu **02-KDL** oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren dróg publicznych klasy lokalnej.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.
3. Należy zapewnić miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 1%.

#### **DZIAŁ IV** **Ustalenia końcowe**

§ 27.

1. Traci moc Uchwała Nr XV/112/2007 Rady Gminy Kosakowo, z dnia 19 grudnia 2007 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Dębogórze w gminie 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

.....

## UZASADNIENIE

**do Uchwały Nr XLIX/121/2017 Rady Gminy Kosakowo, z dnia 30 listopada 2017 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nieruchomości położonych przy ul. Owocowej w Dębogórze gm. Kosakowo.**

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 wsi Dębogórze w gminie Kosakowo*, przyjętego *Uchwałą XV/112/2007 Rady Gminy Kosakowo, z dnia 19 grudnia 2007 roku*. Zgodnie z jego ustaleniami zasadnicza część projektu planu ma przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Występuje również teren usługowy oraz teren przeznaczony pod infrastrukturę techniczną (kanalizację i elektroenergetykę).

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kosakowo działki znajdują się na terenach o dominującej funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej. Ustalenia projektu planu nie są sprzeczne ze Studium.

Celem opracowania projektu planu jest zmiana warunków zagospodarowania działek, wynikająca ze złożonych wniosków oraz regulacja linii rozgraniczających ulicy Owocowej.

Procedura sporządzenia przedmiotowego projektu planu 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 XXXIX/51/2017 Rady Gminy w Kosakowie, z dnia 18 maja 2017 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nieruchomości położonych przy ul. Owocowej w Dębogórze gm. Kosakowo*.

Projekt planu uzyskał pozytywne opinie i uzgodnienia zgodnie z art. 17 pkt 6 *upizp*. W dniach 9 – 30 października 2017r. projekt został wyłożony do publicznego wglądu. Dyskusja publiczna nad ustaleniami tego projektu odbyła się 12 października 2017r. Uwagi można było składać w nieprzekraczalnym terminie do 14 listopada 2017r. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły żadne uwagi.

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 (art. 6 – 11 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. Uzyskały pozytywną opinię.

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 terenów, a także parametrów zabudowy brano pod uwagę prawo własności zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt. 7 upizp. Ponadto 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), projekt planu 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. Projekt uzyskał pozytywne opinie.

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. 19 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. 19 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 zapewniany w zakresie wynikającym z obowiązujących przepisów prawa.

Przy ustalaniu przeznaczenia terenów i zasad zabudowy i 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.

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. Zgodnie z tab. 13 „Oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących w granicach gminy Kosakowo (2012r. – 2016r.)”*, zawierającą zadania do realizacji w ramach wieloletniego programu sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się realizację zmian planów wynikającą z bieżących potrzeb gminy oraz wniosków mieszkańców.

Uchwalenie przedmiotowego planu uznaje się za korzystne dla gminy. Głównym składnikiem dochodu gminy z tytułu miejscowego planu będą wpływy z podatku od nieruchomości, a także podatku od prowadzonej działalności gospodarczej. 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.