



FABRYKA  
PRZESTRZENI

planowanie przestrzenne  
& środowisko

## PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

części działki nr 450 w Rewie gmina Kosakowo, przy ul. Tatarak

ETAP: UCHWALENIE 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

październik 2017

---

**„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 XLVII/109/2017  
Rady Gminy w Kosakowie  
z dnia 26 października 2017**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części działki nr 450 w Rewie gmina Kosakowo, przy ul. Tatarak.**

Działając na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017r., poz. 1073, z późn. zm.) 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 XXXII/87/2016 Rady Gminy w Kosakowie z dnia 24 listopada 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części działki nr 450 w Rewie gmina Kosakowo, przy ul. Tatarak, 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 części działki nr 450 w Rewie gmina Kosakowo, przy ul. Tatarak.
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części działki nr 450 w Rewie gmina Kosakowo, przy ul. Tatarak, zwany dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni około 0,07 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) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, przy której lokalizować należy ścianę frontową budynku. Linia ta nie dotyczy części podziemnych obiektów budowlanych, obiektów małej architektury, reklam i nośników reklamowych, balkonów, werand, wykuszy, logii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami,

niezabudowanych schodów, które mogą przekraczać wyznaczoną linię o 1,0 m, dróg, ciągów piesznych i sieci infrastruktury technicznej;

- 3) **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;
- 4) **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;
- 5) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 6) **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,
- 5) obowiązująca linia 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) wykończenie elewacji materiałami o charakterze mineralnym lub naturalnym, tj. tynk w kolorze białym, szarym lub beżowym;
- 2) nakaz stosowania jednakowego pokrycia i kolorystyki elewacji dla budynku istniejącego i jego projektowanej rozbudowy;
- 3) zakaz stosowania do licowania elewacji sidingu winylowego;
- 4) zakaz lokalizacji blaszanych garaży oraz blaszanych budynków gospodarczych;
- 5) zakaz lokalizacji pól namiotowych i kempingowych;

- 6) 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**

§ 9.1. Działka położona jest w strefie ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Rewa ujętego w gminnej ewidencji zabytków. Obowiązują przepisy odrębne.

2. Architektura projektowanego obiektu musi nawiązywać do zespołu zabudowy przy ul. Tatarak następującymi elementami:

- 1) dachy płaskie;
- 2) pokrycie elewacji: tynk;
- 3) kształtowanie nowej bryły budynku na zasadzie kontynuacji architektury istniejącego budynku z dachem płaskim, zlokalizowanego w granicach działki objętej planem;
- 4) dopuszcza się cofnięcie nie więcej niż 20% długości elewacji frontowej w stosunku do obowiązującej linii zabudowy na głębokość nie większą niż 50cm;
- 5) poziom posadowienia parteru, jak w istniejącym budynku z dachem płaskim zlokalizowanym w granicach działki objętej planem;
- 6) neutralna kolorystyka elewacji - kolory jasne, takie jak biały, szary lub beżowy.

## 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 turystyczne, w szczególności usługi hotelarskie: wynajem mieszkań, pokoje i miejsc noclegowych. Nie dopuszcza się lokalizacji pól namiotowych i kempingowych). Dopuszcza się inne usługi, nie kolidujące z funkcją mieszkaniową.
2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) forma zabudowy: wolnostojąca, bliźniacza;
  - 2) linie zabudowy:
    - a) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z załącznikiem graficznym;
    - b) dopuszcza się cofnięcie nie więcej niż 20% długości elewacji frontowej w stosunku do obowiązującej linii zabudowy na głębokość nie większą niż 50cm;
    - c) dopuszcza się lokalizację wiatrołapu w granicach obszaru oznaczonego na rysunku planu;
  - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do terenu MN/U: 38%;
  - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,15;
  - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,7;
  - 6) minimalna powierzchnia działki: zgodnie z liniami rozgraniczającymi terenu;
  - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 40%;
  - 7) wysokość zabudowy: równa wysokości istniejącego budynku z dachem płaskim zlokalizowanego w granicach działki objętej planem;
  - 8) wysokość wiatrołapu: równa wysokości wiatrołapu w istniejącym budynku z dachem płaskim zlokalizowanego w granicach działki objętej planem;
  - 9) liczba kondygnacji nadziemnych: 3;
  - 10) liczba kondygnacji podziemnych: 0;
  - 11) poziom posadowienia posadzki parteru: jak w istniejącym budynku z dachem płaskim zlokalizowanym w granicach działki objętej planem;
  - 8) maksymalna szerokość elewacji frontowej: 18m;
  - 9) geometria i pokrycie dachu: dach płaski;
  - 10) pokrycie i kolorystyka elewacji:
    - a) tynk w kolorach jasnych: białym, szarym lub beżowym,
    - b) nakaz stosowania jednakowego pokrycia i kolorystyki elewacji dla budynku istniejącego i jego projektowanej rozbudowy;
  - 11) dopuszcza się wyłącznie rozbudowę budynku z dachem płaskim zlokalizowanego w granicach działki objętej planem;
  - 12) dopuszcza się garaże wyłącznie wbudowane;
  - 13) zakaz lokalizacji tarasów na dachach budynków;
  - 14) obsługa komunikacyjna i minimalna liczba miejsc parkingowych: zgodnie z Rozdziałem 9;
  - 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.

§ 14.1 Obszar objęty planem, znajduje się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, dla którego obowiązują przepisy odrębne tj. zakaz wykonania robót i czynności, które mogą utrudnić ochronę przed powodzią, zwiększyć zagrożenie powodziowe lub spowodować zagrożenie dla jakości wód w przypadku wystąpienia powodzi.

2. Z zakazów wymienionych w ust. 1 w drodze decyzji, jeśli inwestycja nie utrudni zarządzania ryzykiem powodziowym, może zwolnić dyrektor regionalnego zarządu gospodarki wodnej, określając warunki niezbędne do ochrony przed powodzią.

§ 15. Obszar objęty planem, znajduje się w granicach obszaru, na którym prawdopodobieństwo powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat. Należy uwzględnić potencjalną możliwość wystąpienia zagrożenie na obszarze objętym planem.

§ 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: 30m;
- 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**

§ 18. Nie dotyczy.

## **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 ul. Tatarak.
- 2) Należy zapewnić miejsca postojowe w granicach działki, w tym miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
  - a) nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny;
  - b) nie mniej niż 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100m<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.
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:
  - 3) z sieci gazociągu;
  - 4) 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;
  - 3) należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej;
  - 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 zmianę lokalizacji infrastruktury technicznej, w sposób nie ograniczający podstawowego przeznaczenia terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi.
10. Dopuszcza się wydzielenie działki z przeznaczeniem jej na infrastrukturę techniczną.
11. Dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej przy granicy działki.
12. 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 15%.

## **DZIAŁ III**

### **Ustalenia końcowe**

§ 23.

1. Traci moc Uchwała Nr LXX/79/2010 Rady Gminy Kosakowo, z dnia 6 października 2010 roku w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Rewa gm. Kosakowo, 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 XLVII/109/2017 Rady Gminy Kosakowo, z dnia 26/10/2017 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części działki nr 450 w Rewie gmina Kosakowo, przy ul. Tatarak.**

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

Obszar objęty projektem planu zlokalizowany jest w granicach obowiązywania *Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego Uchwałą Nr LXX/79/2010 Rady Gminy Kosakowo, z dnia 6 października 2012r.* Zgodnie z ustaleniami tego planu przedmiotowy obszar przeznaczony jest pod funkcję zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługi nieuciążliwe, niezakłócające funkcji mieszkaniowej (symbol 22MN1,U).

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

Celem sporządzenia przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zmiana wskaźników i parametrów zabudowy. Podstawowa funkcja terenu pozostanie bez zmian. O zmianę obowiązującego planu wnioskował właściciel nieruchomości.

Procedura sporządzenia „*Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części działki nr 450 w Rewie gmina Kosakowo, przy ul. Tatarak*” prowadzona jest 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 ze zm.) oraz art. 20 *upizp* oraz w związku z *Uchwałą nr XXXII/87/2016 Rady Gminy w Kosakowie z dnia 24 listopada 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części działki nr 450 w Rewie gmina Kosakowo, przy ul. Tatarak.*

Projekt planu został przekazany do opiniowania i uzgadniania zgodnie z art. 17 pkt 6 *upizp*. Uzyskał wszystkie pozytywne opinie i uzgodnienia. W dniu 21.08.2017r. projekt został wyłożony do publicznego wglądu. Dyskusja nad ustaleniami przyjętymi w projekcie odbyła się 14.09.2017r, a uwagi do projektu planu można było składać do 6.10.2017r. W wyznaczonym terminie 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, a także zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej (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 Dyrekcję Ochrony Środowiska w Gdańsku oraz Państwowy Powiatowy Inspektorat Sanitarny w Pucku i uzyskały pozytywne opinie.

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*. 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 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 i uzyskał pozytywne uzgodnienia. W ustaleniach planu zostały uwzględnione ograniczenia wynikające z położenia nieruchomości objętych planem względem lotniska wojskowego.

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 cieplną, 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 jest przeprowadzona w sposób jawny i przejrzysty z wykorzystaniem środków komunikacji elektronicznej. Udział społeczeństwa jest zapewniany w zakresie wynikającym z obowiązujących przepisów prawa.

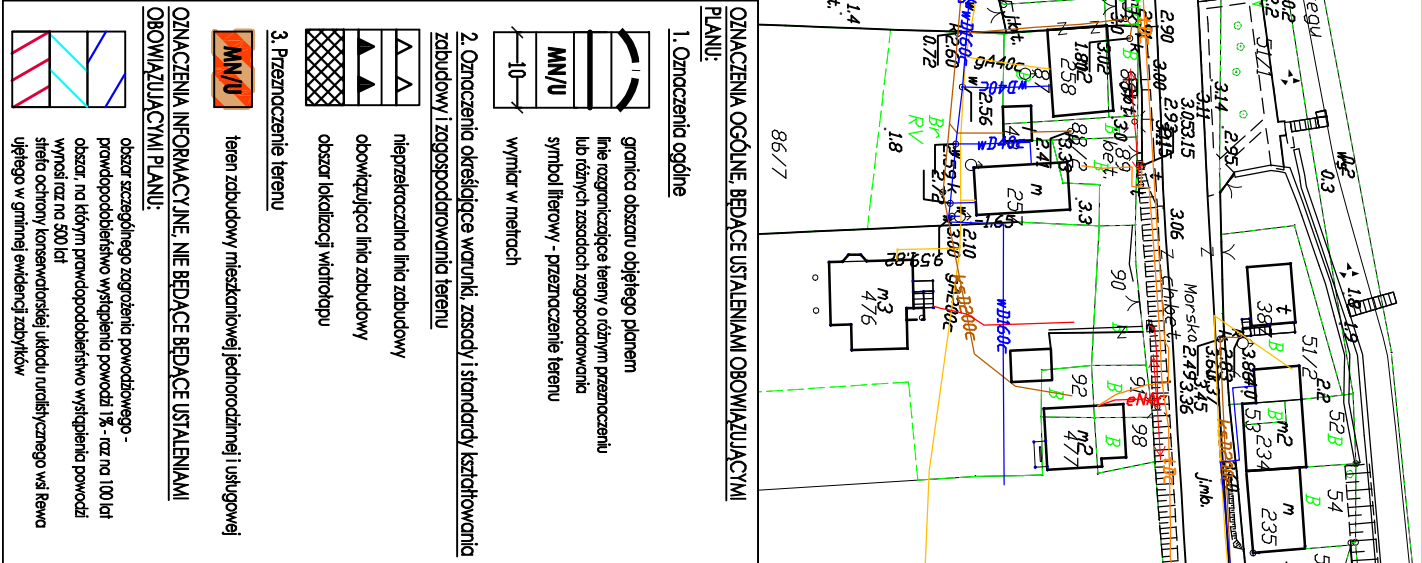
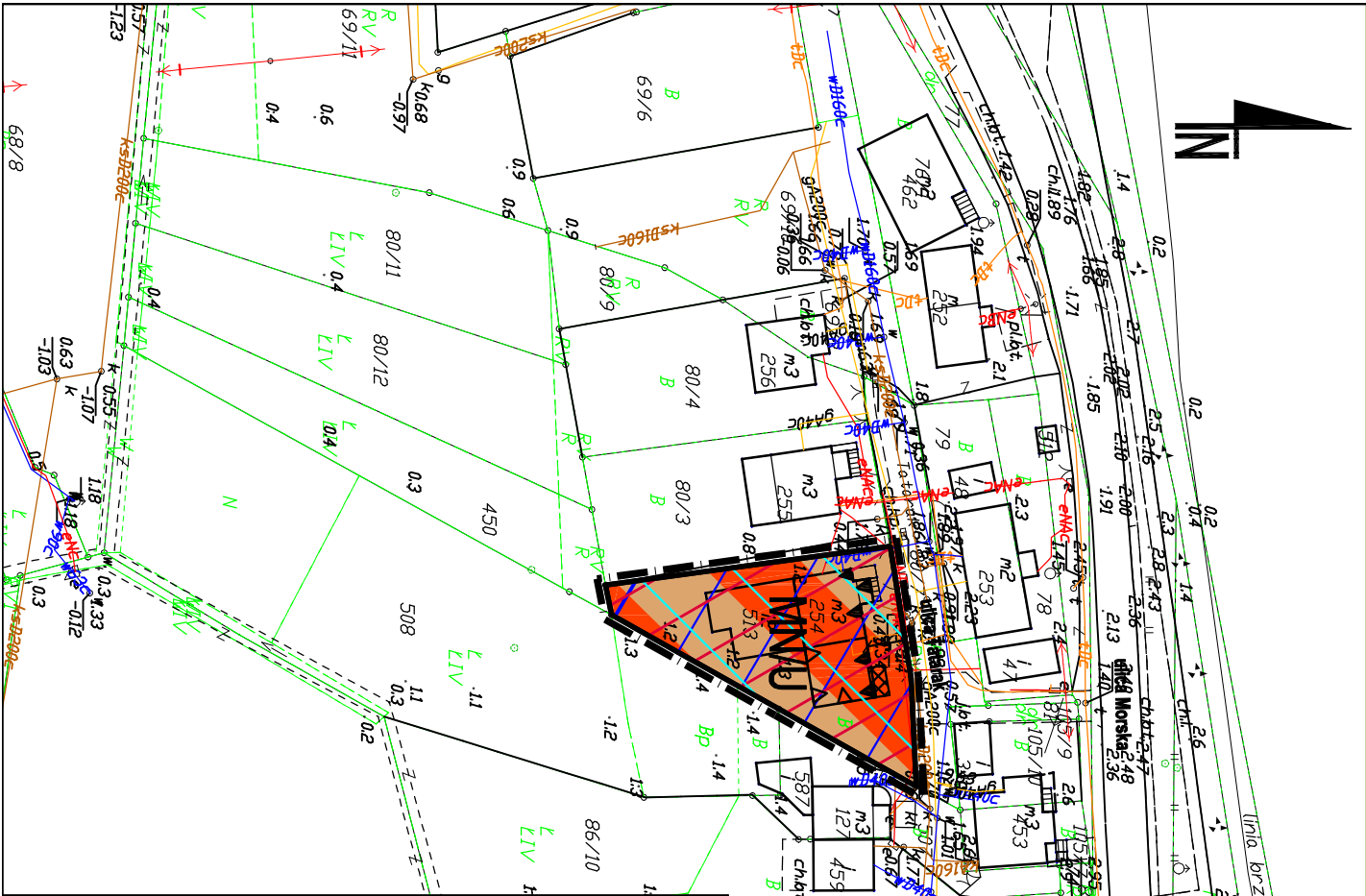
Przy ustalaniu przeznaczenia terenu i zasad jego zagospodarowania wzięto pod uwagę dotychczasowe jego przeznaczenie, uwarunkowania funkcjonalno - przestrzenne, istniejącą zabudowę, interes publiczny i prywatny, a także wnioski zebrane w toku prowadzonej procedury planistycznej.

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 przewiduje 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 DZIAŁKI NR 450 W REWIE GMINA KOSAKOWO, PRZY UL. TATARAK  
SKALA 1:1000**



SKALA	ETAP	ZESPÓŁ PROJEKTOWY	ZAMAWIAJĄCY	WYRYS ZE STUDIUM	NR ZAŁĄCZNIKA
SKALA 1:1000	UCHWALENIE PLANU - PAŹDZIERNIK 2017r.	<p>FABRYKA PRZEŹRENI</p> <p><b>mgr Anna Łączkowska-Sokolowska</b> - planowanie przestrzenne kwalifikacje zawodowe NR 2.539/KW/416/2014</p> <p><b>mgr Marcin Kowal</b> - prognoza skutków finansowych</p> <p><b>mgr Ewa Zagajdańska</b> - prognoza oddziaływania na środowisko</p>	<p><b>Gmina Kosakowo</b> <b>ul. Żeromskiego 69</b> <b>81-193 Kosakowo</b></p>	<p><b>REWA</b></p> <p>REZERWAT PRZYRODY WŁOCŁAWSKI</p> <p><b>OZNACZENIA STUDIUM:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>granicza obszaru objętego planem</li> <li>tereny mieszkaniowe i usługowe</li> <li>strefa ochronny, konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego o unikalnych wartościach historycznych</li> </ul>	<p>Załącznik nr 1 do Uchwały Nr XLVIII/109/2017 Rady Gminy w Kosakowie z dnia 26 października 2017 roku</p> <p>WYRYS ZE STUDIUM UMARUJKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KOSAKOWO (UCHWAŁA NR XXI/5/2016 RADY GMINY KOSAKOWO Z DNIA 28 STYCZNIA 2016R.)</p>

**Załącznik nr 2**  
**do Uchwały Nr XLVII/109/2017**  
**Rady Gminy Kosakowo**  
**z dnia 26 października 2017 roku**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części działki nr 450 w Rewie gmina Kosakowo, przy ul. Tatarak.**

**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, z późn. zm.).

### **Załącznik nr 3**

**do Uchwały Nr XLVII/109/2017  
Rady Gminy Kosakowo  
z dnia 26 października 2017 roku**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części działki nr 450 w Rewie gmina Kosakowo, przy ul. Tatarak.**

**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 zabudowana część działki 450, która jest objęta ustaleniami obowiązującego *Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Rewa gm. Kosakowo. Dział przyjętego Uchwałą Nr LXX/79/2010 Rady Gminy Kosakowo, z dnia 6 października 2010r.* Działka jest wyposażona w media. Nie przewiduje się konieczności rozbudowy sieci infrastruktury technicznej w związku z uchwaleniem planu.
2. Na terenie objętym planem nie przewiduje się wydzielenia publicznych dróg gminnych.
3. Zaleca się bieżące koordynowanie realizacji programów modernizacji 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.

### **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 (modernizacja):

1. 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 ośrodki 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.