



FABRYKA
PRZESTRZENI

planowanie przestrzenne
& środowisko

PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

działek od nr 57/177 do 57/182, od nr 57/161 do 57/163, od 57/167 do 57/169 i dz. nr
57/194 w Pierwoszynie gmina Kosakowo.

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

listopad 2016

„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 XXXVII/10/2017
Rady Gminy w Kosakowie
z dnia 9 lutego 2017 roku**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działek
od nr 57/177 do 57/182, od nr 57/161 do 57/163, od 57/167 do 57/169 i dz. nr 57/194 w
Pierwoszynie gmina Kosakowo.**

Działając na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016r. poz. 778, 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), oraz w związku z Uchwałą nr XXIV/28/2016 Rady Gminy w Kosakowie, z dnia 21 kwietnia 2016r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działek od nr 57/177 do 57/182, od nr 57/161 do 57/163, od 57/167 do 57/169 i dz. nr 57/194 w Pierwoszynie gmina Kosakowo, Rada Gminy Kosakowo uchwala, co następuje:

**DZIAŁ I
Przepisy ogólne:**

§ 1.

1. Po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kosakowo” uchwalonego Uchwałą nr XX/5/2016 Rady Gminy Kosakowo, z dnia 28 stycznia 2016r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działek od nr 57/177 do 57/182, od nr 57/161 do 57/163, od 57/167 do 57/169 i dz. nr 57/194 w Pierwoszynie, gmina Kosakowo.
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działek od nr 57/177 do 57/182, od nr 57/161 do 57/163, od 57/167 do 57/169 i dz. nr 57/194 w Pierwoszynie, gmina Kosakowo, zwany dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni ok. 2,0 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) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia pości 0-12 stopni;

- 2) **infrastrukturze technicznej** - należy przez to rozumieć sieci, urządzenia, przyłącza i obiekty infrastruktury technicznej zaopatrzenia w wodę, ciepło, gaz, telekomunikację, odprowadzenie ścieków sanitarnych i deszczowych, elektroenergetyki w tym: abonencka stacja transformatorowa, agregat prądowórczy oraz agregaty central wentylacji mechanicznej i klimatyzatory;
- 3) **wskaźniku intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni całkowitej zabudowy, mierzonej po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych, wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków znajdujących się na działce budowlanej, do powierzchni działki budowlanej;
- 4) **wysokości budynku** - należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od projektowanej rzędnej terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższego punktu kalenicy lub jeśli kalenica nie występuje, do najwyższego punktu na pokryciu kubatury lub górnej krawędzi ściany – attyki (obowiązuje najwyższa wysokość). Wysokość nie dotyczy kominów, masztów, anten, dominant i detali architektonicznych, urządzeń technicznych zlokalizowanych na dachu w tym: central wentylacji mechanicznej z kanałami wentylacji mechanicznej oraz ogniw fotowoltaicznych;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację obiektów kubaturowych. Linia ta nie dotyczy części podziemnych obiektów kubaturowych, balkonów, werand, wykuszy, logii, gzymsów, okapów, daszków, zadaszeń nad wejściami, niezabudowanych schodów zewnętrznych, pomieszczeń na odpadki;
- 6) **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, oświetlenia zewnętrznego, powierzchni utwardzonych dojeżdż, dojazdów, ciągów rowerowych i pieszo-rowerowych;
- 7) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodą powierzchniową na działce budowlanej, a także 50% sumy nawierzchni 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;
- 8) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 9) **terenie** - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, posiadający określone przeznaczenie;
- 10) **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) granice obszaru objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) numery porządkowe terenu oraz symbole literowe oznaczające przeznaczenie terenu,
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy.

Rozdział 1.

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

§ 5. Ustala się podział obszaru objętego planem na dwa tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi, w tym:

- 1) teren oznaczony na rysunku planu numerem porządkowym **1** oraz symbolem literowym **U**, oznaczającym jego przeznaczenie tj. tereny zabudowy usługowej;
- 2) teren oznaczony na rysunku planu numerem porządkowym **2** oraz symbolem literowym **MW/U**, oznaczającym jego przeznaczenie tj. tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki: elewacji, dachów, oświetlenia ulicznego,
- 2) zakaz stosowania sidingu winylowego do licowania elewacji,
- 3) zakaz lokalizacji blaszanych garaży oraz blaszanych obiektów gospodarczych,
- 4) zakaz lokalizowania tymczasowej zabudowy i tymczasowego zagospodarowania terenu.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 7. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) dla terenu oznaczonego symbolem **U** należy zachować dopuszczalne poziomy hałasu, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 2) dla terenu oznaczonego symbolem **MW/U** należy zachować dopuszczalne poziomy hałasu, jak dla terenów mieszkaniowo - usługowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 3) użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego. Należy zastosować takie rozwiązania techniczne,

technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczonej funkcji;

- 4) zakaz prowadzenia prac trwale i niekorzystnie naruszających istniejące na obszarze objętym planem i w jego sąsiedztwie stosunki gruntowo – wodne;
- 5) zakaz makroniwelacji, dopuszcza się wyrównanie terenu związane z posadowieniem budynku w nawiązaniu do projektu dróg dojazdowych;
- 6) realizacja ustaleń planu nie może prowadzić do pogorszenia warunków aerosanitarnych na przedmiotowym terenie oraz na terenach sąsiednich;
- 7) gromadzenie i dalsze zagospodarowanie odpadów 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;
- 9) nakaz stosowania do pokrywania terenów materiałów i technologii umożliwiających odpływ wody, w celu zapewnienia naturalnej retencji wodnej w zlewni;
- 10) należy ograniczać szczelne utwardzenie terenów;
- 11) na całym obszarze planu należy stosować zieleń towarzyszącą, zgodnie z miejscowymi warunkami siedliskowymi;

Rozdział 4.

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

§ 8. Nie dotyczy.

Rozdział 5.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 9.1. 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.

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

§ 10. Obszar objęty planem znajduje się w granicach nadbrzeżnego pasa ochronnego, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

Rozdział 7.

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

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

- 1) minimalną powierzchnię dla nowo wydzielonych działek budowlanych: 1500,0m²;
 - 2) minimalną szerokość frontu dla nowo wydzielanych działek budowlanych: dowolna;
 - 3) granice podziału muszą być prostopadłe lub równoległe do co najmniej jednej granicy działek stanowiących skrajną granicę terenów podlegających podziałowi.
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 8.

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

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

2. Przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, obowiązuje zgłoszenie do właściwego organu wojskowego, obiektów projektowanych o wysokości równej i wyższej od 50m ponad poziom terenu.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 13. 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) dopuszcza się lokalizację dojazdów i dojazdów na każdym terenie, zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 4) ustala się liczbę miejsc postojowych w ilości określonej w ustaleniach szczegółowych.

Rozdział 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

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

1. Zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej.
2. Zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - 1) z dostępnych źródeł sieci elektroenergetycznej;
 - 2) dopuszcza się lokalizację instalacji wykorzystujących źródła energii odnawialnej o mocy nie przekraczającej 50kW. Obowiązują przepisy odrębne.
3. Zaopatrzenie w energię ciepłą:

- 1) z systemów grzewczych na paliwa charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji, tj. gaz, olej opałowy, drewno, z wykorzystaniem urządzeń o wysokim stopniu sprawności;
- 2) dopuszcza się lokalizację instalacji wykorzystujących źródła energii odnawialnej o mocy nie przekraczającej 50kW. Obowiązują przepisy odrębne.
4. Zaopatrzenie w gaz:
 - 1) z sieci gazociągu;
 - 2) należy zachować normatywne odległości projektowanych urządzeń i obiektów od sieci gazowej na podstawie przepisów odrębnych.
5. Odprowadzenie ścieków: do sieci kanalizacji sanitarnej.
6. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
 - 1) zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) wody opadowe i roztopowe z dachów obiektów budowlanych należy zagospodarować w granicach działki;
 - 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;
 - 5) należy dążyć do ograniczenia powierzchni szczelnych terenu, poprzez wykorzystywanie do pokrywania terenów materiałów i technologii umożliwiających infiltrację wód do gruntu, w celu zapobiegania zmniejszeniu naturalnej retencji wodnej w zlewni.
7. Uzbrojenie w zakresie usług telekomunikacyjnych:
 - 1) w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną;
 - 2) przy opracowaniu projektów budowlanych należy uwzględnić istniejącą infrastrukturę telekomunikacyjną podziemną i nadziemną, od której należy zachować odległość zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) linie telekomunikacyjne projektować jako podziemne z rozprawadzeniem w terenach przeznaczonych pod ciągi komunikacyjne.
8. Gospodarowanie odpadami stałymi:
 - 1) należy wprowadzić wstępną segregację odpadów, zorganizować wywóz odpadów wielkogabarytowych, budowlanych, zielonych, zgodnie z obowiązującymi przepisami;
 - 2) obowiązuje wywóz na składowisko odpadów za pośrednictwem specjalistycznych jednostek. Gospodarka odpadami musi być zgodna z przepisami odrębnymi.
9. Podziemne sieci infrastruktury technicznej oraz urządzenia infrastruktury technicznej nie kolidujące z funkcjonowaniem dróg należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg. W przypadku ograniczeń technicznych lub terenowych, dopuszcza się lokalizację sieci lub urządzeń infrastruktury technicznej na każdym terenie.
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. Dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej przy granicy działki.
12. Dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i modernizację infrastruktury technicznej na każdym terenie.

Rozdział 11.

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

§ 15. Zakaz lokalizowania obiektów tymczasowych, tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 12.

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

§ 16. 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:

§ 17. Dla terenu **1-U** oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej, w granicach którego dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej typu: budynki zamieszkania zbiorowego, takie jak dom seniora, dom rencisty, hotel, motel, pensjonat, dom wypoczynkowy, dom wycieczkowy; usługi typu gastronomia, handel z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m², usługi służące odnowie biologicznej);
2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
 - 2) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu. Należy zachować odległość od lasu zgodnie z obowiązującymi przepisami;
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 40%;
 - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0;
 - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,3;
 - 6) minimalna powierzchnia działki: 1500m²;
 - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 40%;
 - 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 3, w tym poddasze użytkowe;
 - 9) maksymalna liczba kondygnacji podziemnych: 1;
 - 10) maksymalna wysokość zabudowy: 11,5m;
 - 11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m;
 - 12) geometria i pokrycie dachu:
 - a) dla głównych połaci dachu: dach dwuspadowy o kącie nachylenia 20-35 stopni,
 - b) dopuszcza się lukarny (o maksymalnej szerokości pojedynczej lukarny nie większej niż 3m) oraz okna połaciowe;
 - c) dla lukarn i zadaszeń nad wejściami dopuszcza się dach płaski.;
 - d) pokrycie dachu: blacha powlekana, dachówka lub materiał dachówkopodobny.
 - 13) pokrycie i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym lub szarym, szkło, drewno lub materiał drewnopodobny, blacha powlekana.
3. Zasady budowy systemów komunikacji:
 - 1) zasady obsługi komunikacyjnej: z projektowanych dróg zlokalizowanych poza granicami planu;

- 2) należy zapewnić miejsca postojowe w granicach terenu:
 - a) dla obiektów handlowo - usługowych: min. 1 miejsce postojowe na 50m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe na jeden obiekt usługowy oraz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych;
 - b) dla obiektów zamieszkania zbiorowego: min. 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny/pokój oraz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych, przy czym dla takich obiektów jak dom seniora/rencisty dopuszcza się min. 1 miejsce postojowe na 3 lokale mieszkalne/pokoje oraz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych;
 - c) 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 15%.

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

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usługowej, w granicach którego dopuszcza się:
 - 1) lokalizację budynków mieszkalnych zawierających do czterech lokali mieszkalnych;
 - 2) lokalizację zabudowy usługowej typu: budynki zamieszkania zbiorowego, takie jak dom seniora, dom rencisty, hotel, motel, pensjonat, dom wypoczynkowy, dom wycieczkowy; usługi typu gastronomia, handel z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m², usługi służące odnowie biologicznej);
 - 3) lokalizację działalności usługowej w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych tylko i wyłącznie w parterach tych budynków;
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): 40%;
 - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,7;
 - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1;
 - 6) minimalna powierzchnia działki: 1500m²;
 - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 40%;
 - 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 3, 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 dwuspadowy o kącie nachylenia 20-35 stopni,
 - b) dopuszcza się lukarny (o maksymalnej szerokości pojedynczej lukarny nie większej niż 3m) oraz okna połaciowe;
 - c) dla lukarn i zadaszeń nad wejściami dopuszcza się dach płaski.;
 - d) pokrycie dachu: blacha powlekana, dachówka lub materiał dachówkopodobny.
 - 13) pokrycie i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym lub szarym, szkło, drewno lub materiał drewnopodobny, blacha powlekana.
3. Zasady budowy systemów komunikacji:
 - 1) zasady obsługi komunikacyjnej: z projektowanych dróg zlokalizowanych poza granicami planu;
 - 2) należy zapewnić miejsca postojowe w granicach terenów:

- a) dla obiektów mieszkalnych wielorodzinnych: min. 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie w budynku mieszkalnym wielorodzinnym,
 - b) dla obiektów handlowo - usługowych: min. 1 miejsce postojowe na 50m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe na jeden obiekt usługowy oraz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych;
 - c) dla obiektów zamieszkania zbiorowego: min. 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny/pokój oraz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych, przy czym dla takich obiektów jak dom seniora/rencisty dopuszcza się min. 1 miejsce na 3 lokale mieszkalne/pokoje oraz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych;
 - d) 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 15%.

DZIAŁ IV

Ustalenia końcowe

§ 19.

1. Traci moc uchwała nr XI/57/07 Rady Gminy Kosakowo, z dnia 19 lipca 2007 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Pierwoszyno, 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.

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr XXXVII/10/2017 Rady Gminy Kosakowo, z dnia 9 lutego 2017 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działek od nr 57/177 do 57/182, od nr 57/161 do 57/163, od 57/167 do 57/169 i dz. nr 57/194 w Pierwoszynie gmina Kosakowo.

Podstawą prawną do sporządzenia niniejszego uzasadnienia jest art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016r. poz. 778, z późn. zm.), zwanej dalej „*upizp*”.

Obszar objęty projektem planu zlokalizowany jest w granicach obowiązywania *Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego Uchwałą Nr X/57/07 Rady Gminy Kosakowo, z dnia 19 lipca 2007r.* Zgodnie z ustaleniami tego planu przedmiotowy obszar przeznaczony jest pod funkcję zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu rezydencjonalnego (symbol 87MN) oraz funkcję usług turystyki i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej do czterech mieszkań w jednym obiekcie (symbol 88 UT, MW).

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kosakowo przedmiotowe nieruchomości zlokalizowane są na terenach mieszkaniowych i usługowych. Ustalenia projektu planu nie są sprzeczne z ustaleniami obowiązującego Studium.

Celem sporządzenia przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest umożliwienie realizacji na przedmiotowym terenie domu seniora wraz z infrastrukturą towarzyszącą poprzez zmianę dopuszczalnych funkcji zagospodarowania terenu i dostosowanie parametrów zabudowy do tych funkcji. O zmianę obowiązującego planu wnioskował właściciel nieruchomości.

Procedura sporządzenia „*Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działek od nr 57/177 do 57/182, od nr 57/161 do 57/163, od 57/167 do 57/169 i dz. nr 57/194 w Pierwoszynie gmina Kosakowo*” prowadzona była na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 446) oraz art. 20 *upizp* oraz w związku z *Uchwałą nr XXIV/28/2016 Rady Gminy w Kosakowie, z dnia 21 kwietnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działek od nr 57/177 do 57/182, od nr 57/161 do 57/163, od 57/167 do 57/169 i dz. nr 57/194 w Pierwoszynie gmina Kosakowo.*

Projekt planu uzyskał pozytywne opinie i uzgodnienia zgodnie z art. 17 pkt 6 *upizp*. Zgodnie z treścią obwieszczenia Wójta Gminy Kosakowo, z dnia 23.11.2016r. projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 01.12.2016r. do 30.12.2016r. Dyskusja publiczna nad ustaleniami przedmiotowego projektu planu odbyła się w dniu 08.12.2016r. w siedzibie Urzędu Gminy w Kosakowie. W terminie przewidzianym na składanie uwag nie została złożona 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, a także wymogów wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych (art. 6 – 9 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 poddane ocenie m.in. pod względem wpływu na zdrowie i bezpieczeństwo ludzi. Poszczególne ustalenia planu, jak i prognoza oddziaływania na środowisko zostały pozytywnie zaopiniowane na etapie opiniowania projektu planu wraz z prognozą przez Regionalną Dyрекcję Ochrony Środowiska w Gdańsku oraz Państwowy Powiatowy Inspektorat Sanitarny w Pucku.

Zgodnie z art. 1 ust 2 pkt. 6 upizp projekt planu uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni i zróżnicowanie wartości nieruchomości, czego odzwierciedleniem jest ustalenie stawki procentowej od wzrostu wartości nieruchomości dla poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu. Ponad to wprowadzenie funkcji usługowej na przedmiotowe nieruchomości będzie generowało nowe miejsca pracy, a także wpływy z podatków od nieruchomości i działalności gospodarczej.

Przy ustalaniu funkcji poszczególnych terenów i przebiegu linii rozgraniczających, 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 zmiany 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 uzgodniony 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.

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 jakości usług związanych z opieką nad osobami starszymi. Ustalenia planu wpłyną również na poprawę estetyki i bezpieczeństwa terenów objętych granicami opracowania projektu planu. Przyczynią się do poprawy ich funkcjonalności.

W par. 14 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. 14 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 terenów i zasad ich zagospodarowania wzięto pod uwagę dotychczasowe ich przeznaczenie, uwarunkowania funkcjonalno - przestrzenne, stan istniejącej zabudowy, interes publiczny i prywatny, a także wnioski zebrane w toku prowadzonej procedury planistycznej.

Podjęcie uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia przedmiotowego projektu planu jest wyrazem efektywnego gospodarowania przestrzenią, zmierzającego do lepszego

wykorzystania terenów poprzez wprowadzanie zróżnicowanych funkcji lecz wzajemnie się uzupełniających. Przedmiotowy plan nie przeznaczają nowych terenów pod zabudowę. Ustalenia projektu planu uwzględniają potrzeby pieszych i rowerzystów poprzez dopuszczenie wydzielenia chodników i ścieżek rowerowych w granicach poszczególnych terenów.

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 nieruchomości. Zmiana dotychczasowego przeznaczenia terenu z funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej na funkcję usługową przełoży się na wzrost przychodów z tytułu 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.