



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 30 listopada 2012 r.

Poz. 3855

UCHWAŁA NR XXXII/69/2012 RADY GMINY KOSAKOWO

z dnia 26 września 2012 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Mechelinki gmina Kosakowo.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; zm. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457; z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337; z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218; z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458., z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675 z 2011 r. Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 21, poz. 113, Nr 217, poz. 1281, Nr 149, poz. 887) oraz art. 20 ust. 1 i art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717; zm. z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087; z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635; z 2007 r. Nr 127, poz. 880; z 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413, z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043, Nr 130, poz. 871, oraz z 2011 r. Nr 32, poz. 159, Nr 153, poz. 901) **Rada Gminy Kosakowo uchwala, co następuje:**

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XLIX/5/2010 Rady Gminy w Kosakowie z dnia 27 stycznia 2010 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Mechelinki gmina Kosakowo, stwierdzając zgodność ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kosakowo uchwalonym uchwałą Rady Gminy Kosakowo Nr XXI/49/2008 z dnia 29.05.2008r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Mechelinki gmina Kosakowo.

Rozdział 1.

§ 2. Postanowienia ogólne

1. Obszar planu obejmuje tereny położone w miejscowości Mechelinki w gminie Kosakowo o powierzchni 66,40 ha;
2. Częścią uchwały są następujące załączniki:
 - 1) integralnie związany z uchwałą rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kosakowo, stanowiący załącznik nr 1;
 - 2) wymagane rozstrzygnięcia w sprawie sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 2;

3) wymagane rozstrzygnięcia w sprawie sposobu rozstrzygnięcia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowiące załącznik nr 3.

3. Ustalenia planu miejscowego sformułowano w formie:

1) ustaleń wstępnych, w których określono:

- a) zasady konstrukcji ustaleń planu,
- b) podstawowe funkcje na jakie przeznaczono tereny w planie,

2) ustaleń ogólnych obowiązujących na całym obszarze planu;

3) ustaleń szczegółowych obowiązujących dla wyznaczonych w planie terenów elementarnych;

4) ustaleń końcowych.

4. Ustalenia szczegółowe sformułowano w formie kart terenów przyporządkowanych do terenów elementarnych, na które podzielony został obszar planu. Symbole terenów elementarnych składają się z:

1) kolejnego numeru terenu;

2) symbolu literowego oznaczającego przeznaczenie terenu według oznaczeń funkcji, o których mowa w § 4 ust. 1.

5. Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszym planie:

1) **teren elementarny** - teren wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowych zasadach zagospodarowania, przeznaczony pod określoną grupę funkcji według klasyfikacji, o której mowa w § 4. ust. 1.

2) **adaptacja** - należy przez to rozumieć przebudowę pomieszczeń w obiekcie w celu spełniania innych niż dotąd funkcji użytkowych lub przystosowanie istniejącego obiektu do nowych wymagań, bez zmiany jego funkcji zachowując wszystkie walory stylowe istniejącego obiektu;

3) **funkcja zgodna z planem** – funkcja, znajdująca się w terenie elementarnym o innym przeznaczeniu, dla której ustala się możliwość jej kontynuacji poprzez dopuszczenie wszelkich procesów budowlanych;

4) **obiekt o wartościach kulturowych** - budynek lub budowla, dawna lub współczesna, mająca w całości lub w części znaczenie dla dziedzictwa lub rozwoju kulturalnego ze względu na swą wartość historyczną, architektoniczną, naukową, artystyczną lub tradycję miejscową;

5) **typ zabudowy** - zespół następujących cech zabudowy:

a) usytuowanie na działce,

b) gabaryty,

c) kształt dachu; Jeżeli w ustaleniach jest mowa o projektowanej zabudowie w typie zabudowy istniejącej - typ ten określa zabudowa istniejąca w bliskim sąsiedztwie projektowanej (we wnętrzu urbanistycznym np. przy tej samej drodze, placu, skrzyżowaniu);

6) **usługi nieuciążliwe** - należy przez to rozumieć usługi o uciążliwości mieszczącej się w granicach działki inwestora i nie będące przedsięwzięciami mogącymi znacząco oddziaływać na środowisko wymienionymi w przepisach odrębnych oraz nie zaliczane w myśl obowiązujących przepisów do inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska, nie wymagających sporządzania raportu oddziaływania na środowisko, których funkcjonowanie:

a) nie powoduje przekroczenia żadnego z parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko poza zajmowaną działką,

b) nie jest źródłem uciążliwych lub szkodliwych odpadów, nie powoduje nieodwracalnych zmian środowiska przyrodniczego w obrębie zajmowanej działki,

c) ani w żaden inny oczywisty sposób nie pogarsza warunków użytkowania terenów sąsiadujących np. przez emisję nieprzyjemnych zapachów, dymów, składowania nieestetycznych odpadów na otwartej przestrzeni;

- 7) **nieprzekraczalne linie zabudowy** - linie, których nie należy przekraczać przy lokalizacji nowych budynków oraz rozbudowie istniejących. Dopuszcza się wysunięcie przed linię zabudowy części obiektu (np.: w postaci ganku, wykusza lub innej), jednak wysunięcie to nie może być większe niż 2 m. Linie zabudowy nie dotyczą okapów i gzymsów oraz balkonów i loggi wysuniętych przed linię nie więcej niż 1,5 m; dopuszcza się remonty istniejących budynków wysuniętych poza linię zabudowy bez możliwości rozbudowy;
- 8) **wysokość zabudowy** wysokość mierzona od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku, do kalenicy lub najwyższego punktu przekrycia dachu; nie dotyczy budowli;
- 9) **stawka procentowa** – stawka służąca ustaleniu jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 2.

§ 3. Ustalenia wstępne

1. Na rysunku planu zawarto następujące ustalenia:

- 1) granice planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) oznaczenia identyfikacyjne terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi - symbole cyfrowo-literowe, zawierające numer kolejny terenu i symbole literowe zawierające symbol przeznaczenia podstawowego według klasyfikacji strefowej;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania;
- 6) granice obszarów i obiekty związane z ochroną dziedzictwa kulturowego;
- 7) granice obszarów i obiekty objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych.

2. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu stanowią informacje i nie są ustaleniami planu.

§ 4. Przeznaczenie terenów

1. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz z dopuszczeniem usług nieuciążliwych. Pod warunkiem realizacji funkcji mieszkaniowej na działce dopuszcza się usługi nieuciążliwe, spełniające równocześnie warunki: brak kolizji z funkcją mieszkaniową, mieszczące się w lokalach do 100 m² powierzchni użytkowej, dysponujące odrębnym wejściem z zewnątrz lub wejściem z zewnątrz wspólnym z powyżej jednym mieszkaniem; tereny oznaczono na rysunku symbolem **MN** ;
 - 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi - tereny zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub realizowanych w budynku wolnostojącym; tereny oznaczono na rysunku symbolem **MNU** ;
 - 3) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w budynkach zawierających do 4 mieszkań, z dopuszczeniem lokalizacji usług nieuciążliwych w parterach budynków pod warunkiem nie przekroczenia powierzchni sprzedażowej 400 m², tereny oznaczono symbolem **MW** ;
 - 4) tereny usług - tereny zabudowy usługowej; tereny oznaczono symbolem **U** ;
 - 5) tereny usług turystyki - tereny zabudowy usługowej, obiektów wolnostojących lub lokali niemieszkalnych wbudowanych w inne obiekty, w których prowadzona jest działalność w zakresie: usług turystyki, wypoczynku i rekreacji; obiekty hotelarskie, pensjonaty oraz inne obiekty i urządzenia terenowe służące turystom
- i odwiedzającym; dopuszcza się usługi gastronomii i inne związane z obsługą korzystających z usług turystyki sportu i rekreacji, z wykluczeniem usług uciążliwych; dopuszcza się mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą w zakresie turystyki; tereny oznaczono symbolem **UT** ;

- 6) tereny usług sportu i rekreacji – tereny sportowych obiektów budowlanych i urządzeń terenowych. Dopuszcza się: usługi związane z obsługą korzystających z usług sportu i rekreacji; Tereny oznaczono symbolem **US** ;
- 7) tereny usług oświaty - tereny obiektów użyteczności publicznej, przeznaczone do realizacji celów publicznych: usługi oświaty, sportu i rekreacji i inne. Tereny oznaczono symbolem **UO** ;
- 8) tereny rolnicze - tereny rolnicze, dopuszcza się budowę siedlisk związanych z prowadzoną działalnością rolniczą. Tereny oznaczono symbolem **R** ;
- 9) tereny zieleni publicznej – np.: parki, zieleńce, place zabaw, ogrody, w których co najmniej 80% powierzchni stanowi powierzchnię biologicznie czynną; dopuszcza się urządzenie dojść, ścieżek pieszych i lokalizację obiektów małej architektury i sportowych urządzeń terenowych; tereny oznaczono symbolem **ZP** ;
- 10) tereny zieleni urządzonej – np.: parki, zieleńce, place zabaw, ogrody, w których co najmniej 70% powierzchni stanowi powierzchnię biologicznie czynną. Dopuszcza się: obiekty budowlane obsługujące użytkowników, np.: gastronomia, szalety oraz obiekty obsługujące użytkowników nie wymagające pozwolenia na budowę; dopuszcza się urządzenie dojść i dojazdów, ścieżek pieszych i lokalizację obiektów małej architektury i sportowych urządzeń terenowych; tereny oznaczono symbolem **ZU** ;
- 11) tereny zieleni nieurządzonej - np.: zadrzewienia i zakrzewienia, tereny podmokłe, zieleń na skarpach, drobne cieki wraz z zielenią przywodną, zbiorniki wodne, otwarte tereny nadwodne. Istniejącą zabudowę i urządzenia uznaje się za zgodne z planem; dopuszcza się urządzenie dojść i dojazdów; tereny oznaczono symbolem **ZE** ;
- 12) tereny komunikacji z dopuszczeniem lokalizacji jezdni, ścieżek rowerowych, chodników, przyulicznych pasów postojowych, zatok parkingowych dla samochodów, zatok przystankowych dla pojazdów komunikacji zbiorowej
- i taksówek, wiat przystankowych, zieleni przyulicznej i izolacyjnej, sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu, urządzeń organizacji ruchu, oświetlenia dróg, elementów wyposażenia dróg i urządzenia przestrzeni publicznych, tereny oznaczono symbolami:
- a) publiczne drogi lokalne – tereny oznaczono symbolem **KDL** ,
 - b) publiczne drogi dojazdowe – tereny oznaczono symbolem **KDD** ,
 - c) publiczne ciągi pieszo jezdne - tereny oznaczono symbolem **KDP** ,
 - d) parkingi - tereny oznaczono symbolem **KP**,
 - e) drogi wewnętrzne – tereny oznaczono symbolem **KDW**,
 - f) dojazdy– tereny oznaczono symbolem **KDX** ;
 - g) przejścia piesze – tereny oznaczono symbolem **KX** ;
- 13) tereny infrastruktury technicznej:
- a) elektroenergetyka – stacje transformatorowe, tereny oznaczono symbolem **E** ,
 - b) kanalizacja – tereny oznaczono symbolem **K** .

Rozdział 3.

§ 5. Ustalenia ogólne

1. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nie wyznacza się linii zabudowy, wielkości pokrycia działki zabudową oraz udziału powierzchni biologicznie czynnej na terenach zieleni urządzonej, zieleni nieurządzonej, na terenach komunikacyjnych, oraz na terenach infrastruktury technicznej;

- 2) na obszarze planu nie występują tereny wymagające określenia sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania. Do czasu realizacji inwestycji na poszczególnych terenach funkcjonalnych dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenów, w tym dopuszcza się przebudowy i rozbudowy istniejących budynków oraz budowy budynków garażowych i gospodarczych w typie zabudowy istniejącej.
- 3) w granicach stref zieleni wyłączonych z zabudowy oznaczonych na rysunku planu dopuszcza się urządzenie dojazdów i realizację infrastruktury w tym służącej retencji wód opadowych.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) na terenach zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się lokalizowanie jednego budynku mieszkalnego na działce; jeśli powierzchnia działki budowlanej jest większa o co najmniej 50% niż minimalna powierzchnia działki budowlanej określona w karcie terenu dopuszcza się lokalizowania dwóch budynków mieszkalnych na działce,
- 2) obowiązuje stosowanie w ciągach i zespołach zabudowy mieszkaniowej typów budynków o podobnej architekturze i kolorystyce,
- 3) poza strefą ochrony konserwatorskiej dopuszcza się stosowanie dachów dwuspadowych naczółkowych,
- 4) zakaz umieszczania wolno stojących reklam wieloprzestrzennych na terenach zabudowy mieszkaniowej,
- 5) dopuszcza się lokalizowanie reklam, znaków informacyjnych na budynkach, obiektach małej architektury pod warunkiem, że nie utrudniają, korzystania lub użytkowania tych obiektów,
- 6) w strefie ochrony konserwatorskiej na budynkach mieszkalnych dopuszcza się lokalizowanie reklam, szyldów i znaków informacyjnych o powierzchni nie większej niż 1 m² związanych z działalnością prowadzoną w obrębie danej posesji,
- 7) istniejące obiekty o funkcji mieszkaniowej lub usługowej, których gabaryty, bądź lokalizacja na działce wykraczają poza parametry ustalone w niniejszym planie, uznaje się za zgodne z planem i dopuszcza się ich dalsze użytkowanie w tym możliwość przeprowadzania remontów,
- 8) dopuszcza się adaptację istniejących obiektów w całości lub w części z przeznaczeniem na funkcje zgodne z ustaleniami planu,
- 9) w terenach dróg dopuszcza się obiekty związane z obsługą ruchu zgodnie z przepisami szczególnymi,
- 10) na całym obszarze planu obowiązuje zakaz wznoszenia obiektów budowlanych o wysokości większej niż 89 m n.p.m., a wszelkie projektowane na tych terenach obiekty o wysokości równej i większej niż 50 m n.p.t. podlegają, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę zgłoszeniu do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP,
- 11) na terenach MN oraz MNU dopuszcza się lokalizowanie obiektów takich jak wolno stojące budynki gospodarcze, wiaty, altany, szklarnie, oranżerie przydomowe i podobne, przy czym łączna powierzchnia zabudowy tych obiektów nie może przekraczać 50m² na każde 500 m² powierzchni działki; dla pozostałych terenów nie ustala się zasad lokalizacji obiektów niewymagających pozwolenia na budowę, ich realizacja zgodnie z przepisami Prawa budowlanego.

3. Zasady lokalizacji i gabarytów ogrodzeń:

- 1) ogrodzenia frontowe działek – ażurowe - minimum 50 procent prześwitu o maksymalnej wysokości 1,8 m, z zakazem stosowania ogrodzeń litych; dopuszcza się stosowanie ogrodzeń pełnych bez ograniczenia wysokości w rejonie wjazdów na działki jako akcentów architektonicznych o wysokiej estetyce i jakości zastosowanych materiałów,
- 2) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.

4. Ustalenia dotyczące sposobów tymczasowego zagospodarowania: Do czasu realizacji inwestycji na poszczególnych terenach funkcjonalnych dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów.

5. Szczegółowe warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) plan ustala możliwość łączenia i dokonywania podziałów istniejących działek w celu:

- a) wyodrębnienia nowych działek według zasad zawartych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów,
 - b) powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji istniejących granic działki na podstawie wymagań zawartych w przepisach odrębnych.
- 2) minimalne wielkości wydzielanych działek budowlanych nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu wydzielenia dróg i dojazdów wewnętrznych, pod obiekty budowlane infrastruktury technicznej, nie dotyczą wydzielen dla regulacji granic między działkami oraz wydzielen na poprawę użytkowania działek;
- 3) przy podziale terenów dopuszcza się tolerancję w granicach 10 % powierzchni działki, w stosunku do minimalnych wielkości zapisanych w kartach terenu;
- 4) jeżeli w związku z podziałem nieruchomości na działki lub łączeniem i ponownym podziałem, niezbędne jest utworzenie nowej drogi bądź dojazdu zapewniających dojazd do działek, musi ona odpowiadać następującym warunkom:
- a) dla obsługi 1 działki dopuszcza się wydzielenie dojazdu o minimalnej szerokości 3 m,
 - b) dla obsługi 2 - 5 działek dopuszcza się wydzielenie dojazdu o minimalnej szerokości 6 m i długości nie większej niż 50m, o ile w karcie terenu nie zostały ustalone inne warunki,
 - c) obsługa więcej niż 5 działek wymaga wydzielenia drogi wewnętrznej o minimalnej szerokości 10 m, na końcu drogi plac do zawracania samochodów o wymiarach minimalnie 12,5x12,5m lub zapewnienie wyjazdu na drogę publiczną bez konieczności zawracania, o ile w karcie terenu nie zostały ustalone inne warunki;
- 5) szczegółowe zasady podziału nieruchomości określone w ustaleniach szczegółowych w kartach terenów dotyczą nowych wydzielen;
- 6) podziały terenów rolnych i leśnych należy dokonywać zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) działki budowlane powstałe w wyniku zalecanego połączenia istniejących działek, muszą mieć zapewnioną obsługę komunikacyjną, zgodną z ustaleniami planu oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
- 8) uznaje się za zgodne z planem dotychczasowe podziały na działki budowlane, zaistniałe przed uchwaleniem niniejszego planu oraz działki powstałe w wyniku wydzielenia dróg wyznaczonych na rysunku planu.

6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) W całym obszarze wprowadza się obowiązek:

- a) ogrzewania budynków z lokalnych źródeł ciepła z zaleceniem stosowania technologii i paliw ekologicznych,
- b) gromadzenia i selekcji odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej gminy,
- c) usuwania i utylizacji odpadów wytwarzanych w ramach usług i produkcji, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
- d) zachowania walorów środowiska przyrodniczego, w tym istniejącej zieleni; obowiązuje zakaz wycinania drzew, oprócz przypadków bezpośredniego zagrożenia lub w zarysie lokalizacji obiektów liniowych i kubaturowych,
- e) ochrony istniejących rowów melioracyjnych i cieków wodnych poprzez zakaz wykonywania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 1,5 m od ich linii brzegowej,
- f) skablowania linii telekomunikacyjnych i elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia,
- g) ochrony oczek oraz drobnych cieków wodnych oznaczonych na rysunku planu, utrzymanie ich naturalnego charakteru;
- h) obowiązuje zasada ochrony, utrzymania i konserwacji istniejących rowów melioracyjnych.

- 2) Na obszarze planu występują tereny potencjalnie narażone na osuwanie się mas ziemnych (oznaczone na rysunku planu), wszelkie inwestycje na tych terenach powinny być poprzedzone rozpoznaniem budowy geologicznej i ustaleniem kategorii geotechnicznej warunków ich posadowienia z uwzględnieniem stateczności skarp – zgodnie z obowiązującymi przepisami.

7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) ustala się strefę ścisłej ochrony konserwatorskiej związanej z obiektami wpisanymi do rejestru zabytków oznaczoną na rysunku planu; wszelkie procesy budowlane należy prowadzić z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków;
 - 2) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej oznaczoną na rysunku planu; ochronie podlegają: charakter zabudowy, istniejące podziały na działki budowlane oraz lokalizacja budynków na działce; wszelkie procesy budowlane należy prowadzić z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków;
 - 3) dla oznaczonych na rysunku planu obiektów o wartościach kulturowych obowiązuje: ochrona brył budynków, kształtu dachu, rozplanowania, proporcji i kształtu otworów okiennych i drzwiowych, detalu architektonicznego (np.: gzymsów, cokołów, sztukaterii, portali, stolarki okien i drzwi); wszelkie procesy budowlane należy prowadzić z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków;
 - 4) cały obszar planu objęty jest strefą ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego wsi Mechelinki; wskazane jest aby nowa zabudowa oraz przebudowa obiektów istniejących uwzględniała historyczną zabudowę występującą w obszarze pasa nadmorskiego gminy Kosakowo reprezentowaną przez wskazane na rysunku planu obiekty wpisane do rejestru zabytków oraz obiekty o wartościach kulturowych w zakresie:
 - a) stosowania tradycyjnych materiałów i kolorystyki elewacji;
 - b) stosowania prostokątnego rzutu budynku o stosunku długości boków minimum 1:1,25, wskazane stosowanie "erkielów" tj. osiowo wysuniętych części budynku;
 - c) stosowania dachów dwuspadowych oraz dwuspadowych krzyżujących się, o nachyleniu połaci dachowych w zakresie 35° - 45°;
 - d) ograniczenia wysokości budynków do 9 m,
 - e) stosowania poziomu posadowienia parteru – do 50 cm n.p.t.,
 - 5) dla wskazanych na rysunku planu obiektów małej architektury (kapliczki i krzyże przydrożne) ustala się ochronę obiektów i obowiązek zachowania; dopuszcza się przeniesienie kapliczek i krzyży przydrożnych w przypadku kolizji z realizacją ustaleń planu;
 - 6) na rysunku planu wskazano strefy ochronne stanowisk archeologicznych, obowiązuje:
 - a) współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków,
 - b) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych w przypadku stwierdzenia występowania obiektów podlegających ochronie konserwatorskiej, na zasadach określonych przepisami dot. ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
- 1) W stosunku do dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDL, KDD, ustala się następujące wymagania:
 - a) zagospodarowanie terenu i kształtowanie nawierzchni dróg i chodników w sposób umożliwiający bezkolizyjne korzystanie osobom niepełnosprawnym.
 - b) możliwość lokalizacji poza jezdnią obiektów małej architektury, zieleni urządzonej, ciągów komunikacji pieszej i rowerowej, miejsc parkingowych ogólnodostępnych, przystanków komunikacji zbiorowej, urządzeń związanych z eksploatacją dróg oraz urządzeń infrastruktury technicznej, jeżeli zezwalają na to przepisy szczególne.
 - c) zakaz lokalizacji w przestrzeniach publicznych tymczasowych obiektów usługowych.

2) W stosunku do przestrzeni publicznie dostępnych w ramach terenów UP, US i UT ustala się następujące wymagania:

a) zagospodarowanie terenu i kształtowanie nawierzchni dojść do budynków i chodników w sposób umożliwiający bezkolizyjne korzystanie osobom niepełnosprawnym.

9. Tereny lub obiekty znajdujące się w obszarze planu, podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) na obszarze planu występują udokumentowane złoża soli kamiennej – obowiązują przepisy prawa górniczego
- 2) w granicach planu znajdują się obszary natura 2000: część obszaru planu znajduje się w granicach obszaru specjalnej ochrony siedlisk „Zatoka Pucka i Półwysep Helski” (PLH220032) oraz w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków „Zatoka Pucka” (PLB220005) - stosuje się przepisy o ochronie przyrody;
- 3) na rysunku oznaczono granicę Nadmorskiego Parku Krajobrazowego – stosuje się przepisy prawa ochrony środowiska oraz przepisy uchwały Nr 142/VII/11 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 27.04.2011 roku w sprawie Nadmorskiego Parku Krajobrazowego (Dz.Urz.Woj.Pom.Nr 66, poz.1457);
- 4) na rysunku oznaczono granicę otuliny rezerwatu „Mechelińskie Łąki” – stosuje się przepisy prawa ochrony środowiska oraz Zarządzenia Nr 182/2000 Wojewody Pomorskiego z dnia 23 listopada 2000 roku w sprawie uznania za rezerwat przyrody "Mechelińskie Łąki",
- 5) cały obszar planu położony jest w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego - stosuje się przepisy prawa wodnego;
- 6) na rysunku oznaczono granicę strefy ochrony wód podziemnych Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP nr 110 Zbiornik Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy) – stosuje się przepisy prawa wodnego oraz akty prawa miejscowego;
- 7) w planie wskazano obiekt wpisany do rejestru zabytków, nr rejestru 94 z dnia 18 stycznia 1960 r. (obora) - obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,
- 8) w planie ustalono strefę ścisłej ochrony konserwatorskiej oraz strefę ochrony konserwatorskiej – obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,
- 9) w planie wskazano strefę ochrony stanowisk archeologicznych – obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,
- 10) w planie wskazano tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową – dopuszczalne poziomy hałasu regulują przepisy odrębne,
- 11) cały obszar planu położony jest w obrębie powierzchni poziomej wewnętrznej ustalonej na wysokości 89 m n.p.m., stanowiącej element powierzchni ograniczających wysokość zabudowy w otoczeniu lotniska zgodnie z dokumentacją rejestracyjną lotniska, obowiązują przepisy prawa lotniczego.

10. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie ustala się.

11. Zasady modernizacji i rozbudowy istniejących dróg oraz budowy nowych na obszarze obowiązywania planu:

1) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem stanowią drogi lokalne, drogi dojazdowe, drogi wewnętrzne oraz dojazdy i przejścia piesze, oznaczone na rysunku planu symbolami:

- a) KDL – droga lokalna,
- b) KDD – drogi dojazdowe,
- c) KDW – drogi wewnętrzne,
- d) KDX – dojazdy,
- e) KX – ciągi piesze.

2) w zakresie urządzania miejsc parkingowych dla samochodów osobowych w obszarze planu przyjmuje się następujące wskaźniki:

- a) budynki mieszkalne jednorodzinne: minimum 2 miejsca na 1 mieszkanie,

- b) budynki mieszkalne wielorodzinne: minimum 1,5 miejsca na 1 mieszkanie,
 - c) budynek mieszkalno-usługowy: minimum 1 miejsce na 1 mieszkanie i 1 miejsce na każde 30 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego;
 - d) hotele, pensjonaty: minimum 6 miejsc na 10 łóżek,
 - e) domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych: minimum 1,3 miejsca na 15 łóżek,
 - f) sklepy: minimum 2,5 miejsca na 100 m² powierzchni sprzedaży,
 - g) obiekty handlu detalicznego: 1 miejsce na 30 m² powierzchni użytkowej;
 - h) biura, urzędy, poczty, banki: 3 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej;
 - i) przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie: minimum 3 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - j) domy parafialne, domy kultury: minimum 0,8 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - k) przedszkola, świetlice: minimum 3 miejsca na 1 oddział,
 - l) obiekty gastronomii (restauracje, kawiarnie, bary): minimum 1 miejsce na 4 miejsca konsumpcji;
 - m) zakłady usługowe, rzemiosło: minimum 2 miejsca na 10 zatrudnionych;
- 3) w przypadkach szczególnych dla funkcji nie wymienionych w powyższym wykazie, ilość miejsc parkingowych należy określić w sposób indywidualny, dostosowując do programu zamierzenia inwestycyjnego,
- 4) za miejsce parkingowe uważa się także miejsce w garażu,
- 5) Realizacja inwestycji wywołującej wzrost natężenia ruchu na drogach publicznych wymaga wyprzedzającej lub równoległej budowy dróg dojazdowych do terenu inwestycji. Szczegółowe warunki budowy lub przebudowy układu drogowego należy zawrzeć w umowie między zarządcą drogi a inwestorem inwestycji niedrogowej,

12. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:
- a) głównych elementów układu:
 - woda - z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, przekształcanie systemu magistral wodociągowych w układ pierścieniowy z uwzględnieniem warunków obrony cywilnej,
 - zabezpieczenie wody do celów p. poż. – przy rozbudowie sieci wodociągowej przewidzieć hydranty p. poż. Nadziemne lub podziemne wg obowiązujących przepisów, przy urządzeniu zbiorników retencyjnych należy stworzyć warunki, by mogły one stanowić rezerwowe źródła wody przeciwpożarowej,
 - elektryczność - przekształcanie sieci 15 kV w układ pierścieniowy. Plan ustala tereny niezbędne dla lokalizacji stacji transformatorowych 15/0,4kV oznaczone na rysunku planu,
 - ścieki - odprowadzenie ścieków do głównej przepompowni ścieków;
 - b) obowiązującą zasadą jest lokalizacja sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg i dojazdów (w tym powiązań z układem zewnętrznym) np.: wodociągów, sieci elektrycznych średnich i niskich napięć, gazowych średniego i niskiego ciśnienia, ciepłowniczych, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej i innych; dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej w pasie do 1,5 m po obu stronach wydzielanych dróg wewnętrznych i dojazdów;
 - c) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej we wszystkich terenach; wyjątek stanowią przesyłowe sieci elektroenergetyczne i gazowe;
- 2) realizację nowych obiektów należy skoordynować z uzbrojeniem terenu w infrastrukturę techniczną:
- a) woda - z sieci wodociągowej,
 - b) elektryczność - z sieci elektrycznej, dopuszcza się inne źródła energii,

- c) gaz - z sieci gazowej, dopuszcza się ze zbiorników indywidualnych,
 - d) ogrzewanie - z sieci ciepłej lub indywidualnych nisko emisyjnych źródeł ciepła (dopuszcza się kominki),
 - e) ścieki sanitarne - do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - f) odprowadzenie wód opadowych z budynków – należy zagospodarować w granicach działki – bez możliwości odprowadzania ich poza teren do którego Inwestor posiada tytuł prawny do czasu wybudowania zbiorczego systemu kanalizacji deszczowej,
 - g) wody opadowe lub roztopowe pochodzące z powierzchni utwardzonych wymagają oczyszczenia w przypadku przekroczenia dopuszczalnych określonych przepisami stężeń zanieczyszczeń – stosuje się przepisy prawa wodnego; sposób odprowadzenia wód opadowych z dróg uzgodnić z Urzędem Gminy Kosakowo,
 - h) gospodarka odpadami - należy stworzyć warunki segregacji odpadów oraz odbioru odpadów z nieruchomości (w celu dalszego ich zbierania, transportu, odzysku lub unieszkodliwiania),
 - i) w przypadku zorganizowanej działalności inwestycyjnej wymagana jest wyprzedzająca lub równoległa budowa sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej i elektroenergetycznej,
- 3) wyznaczone w planie tereny urządzeń infrastruktury technicznej, w przypadku rezygnacji z realizacji funkcji podstawowej mogą być po uzyskaniu opinii właściwych gestorów mediów przeznaczone pod inne funkcje zgodnie z przeznaczeniem dla terenów otaczających.

Rozdział 4.

§ 6. Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

KARTA TERENU DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO miejscowości Mechelinki gmina Kosakowo

1. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami od 1.MN do 5.MN

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca; dopuszcza się usługi turystyki jako wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub wolno stojące. Garaże i budynki gospodarcze: nie więcej niż jeden garaż i jeden budynek gospodarczy na działce; istniejące obiekty gospodarcze w ramach zabudowy zagrodowej uznaje się za zgodne z planem z możliwością ich przebudowy i rozbudowy; istniejące obiekty usługowe uznaje się za zgodne z planem z możliwością ich przebudowy i rozbudowy o nie więcej niż 50 % powierzchni zabudowy; w granicach oznaczonej na rysunku planu strefy lokalizacji usług dopuszcza się realizację innych obiektów usługowych nie powodujących uciążliwości dla funkcji mieszkaniowej,
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy– dla terenów 1.MN, 2.MN, 3.MN maksymalnie 20 % powierzchni działki, dla terenów 4.MN, 5.MN – maksymalnie 30%,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 30 % powierzchni działki,
 - d) wysokość dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej – maksymalnie 8,5 m – 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, wysokość zabudowy dla wolno stojących garaży i obiektów gospodarczych do 1 kondygnacji nadziemnej - maksymalnie 6 m,
 - e) zakaz realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej w granicy z działką sąsiednią; zakaz nie dotyczy istniejącej zabudowy,

- f) dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznych, o kącie nachylenia od 40 do 45°, dopuszcza się inne pod warunkiem dostosowania do form dachów obiektów o wartościach kulturowych wskazanych na rysunku planu, występującej w najbliższym sąsiedztwie; dla wolnostojących budynków gospodarczych i garaży dachy dowolne,
 - g) poziom posadowienia parteru do 50 cm n.p.t.,
 - h) dopuszcza się lokalizację obiektów i sieci infrastruktury technicznej,
 - i) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej – 800 m²;
- 3) zasady scalania i podziału nieruchomości: obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust 5;
- 4) zasady ochrony, nakazy, zakazy:
- a) kolorystyka, charakter oraz materiał dachów, elewacji i ogrodzeń muszą być jednakowe lub podobne dla wszystkich obiektów na działce; zakazuje się stosowania kolorów jaskrawych dla ścian i dachów; zakazuje się stosowania okładzin ścian z tworzyw sztucznych; kolorystyka dachu – odcienie zgaszonej czerwieni, brązu lub grafitu,
 - b) ogrodzenie frontowe: ażurowe w kolorystyce dostosowanej do elewacji budynków,
 - c) dla oznaczonych na rysunku planu obiektów o wartościach kulturowych obowiązuje ochrona brył budynków, kształtu dachu, rozplanowania, proporcji i kształtu otworów okiennych i drzwiowych, detalu architektonicznego (np.: gzymsów, cokołów, sztukaterii, portali, stolarki okien i drzwi), w przypadku uzasadnionym złym stanem technicznym dopuszcza się wymianę budynku przy obowiązku dokonania inwentaryzacji i odtworzenia formy zewnętrznej,
 - d) tereny objęte strefą ochrony konserwatorskiej – projekty budowlane należy uzgadniać z właściwym konserwatorem zabytków,
 - e) tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową – dopuszczalne poziomy hałasu regulują przepisy odrębne,
 - f) w zagospodarowaniu terenów 1.MN i 2.MN należy przewidzieć odtworzenie rowu melioracyjnego odprowadzającego wody opadowe ze zbiornika retencyjnego na terenie 58.UT;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) do terenu 1.MN dojazd od drogi lokalnej 1.KDL, od ulicy Nadmorskiej położonej poza granicą planu, od publicznego ciągu pieszo-jezdnego 23.KDP lub od dojazdów 33.KDX, 34.KDX i 35.KDX,
 - b) do terenu 2.MN dojazd od drogi lokalnej 1.KDL lub od publicznego ciągu pieszo-jezdnego 23.KDP,
 - c) do terenów 3.MN, 4.MN i 5.MN dojazd od drogi lokalnej 1.KDL lub od drogi dojazdowej 6.KDD,
- 6) wymagania parkingowe - obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust.11 pkt. od 2) do 4);
- 7) stawka procentowa: 15%

**KARTA TERENU
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
miejscowości Mechelinki gmina Kosakowo**

2. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami od 6.MN do 14 MN

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca; dopuszcza się garaże i pomieszczenia gospodarcze jako wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub wolno stojące – nie więcej niż jeden garaż i jeden budynek gospodarczy na działce; w granicach oznaczonej na rysunku planu strefy lokalizacji usług obsługi turystyki i rekreacji w terenach 6.MN i 7.MN dopuszcza się realizację obiektów usługowych nie powodujących uciążliwości dla funkcji mieszkaniowej,
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy– dla terenu 6.MN maksymalnie 30 % powierzchni działki, dla terenów 7.MN – 12.MN maksymalnie 25 % powierzchni działki, dla terenów 13.MN i 14.MN maksymalnie 15 % powierzchni działki
 - c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 30 % powierzchni działki,
 - d) wysokość dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – maksymalnie 8,5 m – 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, wysokość zabudowy dla wolno stojących garaży i obiektów gospodarczych do 1 kondygnacji nadziemnej - maksymalnie 6 m; dla terenu 6MN – wysokość zabudowy maksymalnie 10,5 m, dla terenu 7MN – wysokość zabudowy maksymalnie 9,5 m
 - e) zakaz realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej w granicy z działką sąsiednią; zakaz nie dotyczy istniejącej zabudowy,
 - f) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o kącie nachylenia od 40 do 45 , dopuszcza się inne pod warunkiem dostosowania do form dachów w typie zabudowy występującej w najbliższym sąsiedztwie; dla wolnostojących budynków gospodarczych i garaży dachy dowolne,
 - g) poziom posadowienia parteru do 50 cm n.p.t.,
 - h) dopuszcza się lokalizację obiektów i sieci infrastruktury technicznej,
 - i) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej –1000 m²;
- 3) zasady scalania i podziału nieruchomości: obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust 5;
- 4) zasady ochrony, nakazy, zakazy:
 - a) kolorystyka, charakter oraz materiał dachów, elewacji i ogrodzeń muszą być jednakowe lub podobne dla wszystkich obiektów na działce; zakazuje się stosowania kolorów jaskrawych dla ścian i dachów; zakazuje się stosowania okładzin ścian z tworzyw sztucznych; kolorystyka dachu – odcienie zgaszonej czerwieni, brązu lub grafitu,
 - b) ogrodzenie frontowe: ażurowe w kolorystyce dostosowanej do elewacji budynków,
 - c) tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową – dopuszczalne poziomy hałasu regulują przepisy odrębne,
 - d) dla fragmentu terenu 9.MN znajdującego się w strefie ochrony stanowisk archeologicznych obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
 - e) w terenach 9.MN i 11.MN występują obszary potencjalnie narażone na osuwanie mas ziemnych – obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 6 pkt. 2);
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) do terenu 6.MN dojazd od drogi lokalnej 1.KDL lub od dróg dojazdowych 11.KDD lub 12.KDD,
 - b) do terenu 7.MN dojazd od drogi lokalnej 1.KDL lub od dróg dojazdowych 10.KDD, 11.KDD lub 12.KDD lub od dojazdu 36.KDX,

- c) do terenu 8.MN dojazd od dróg dojazdowych 6.KDD, 8.KDD, 9.KDD lub 12.KDD,
 - d) do terenu 9.MN dojazd od drogi lokalnej 2.KDL lub od dróg dojazdowych 6.KDD, 8.KDD, 12.KDD lub od drogi wewnętrznej 32.KDW,
 - e) do terenu 10.MN dojazd od dróg dojazdowych 12.KDD, 13.KDD lub 15.KDD,
 - f) do terenu 11.MN dojazd od dróg dojazdowych 12.KDD, 13.KDD lub 14.KDD,
 - g) do terenu 12.MN dojazd od drogi lokalnej 2.KDL lub od dróg dojazdowych 12.KDD i 14.KDD,
 - h) do terenu 13.MN dojazd od drogi lokalnej 2.KDL lub od drogi dojazdowej 14.KDD,
 - i) do terenu 14.MN dojazd od drogi dojazdowej 14.KDD lub od drogi wewnętrznej 26.KDW,
- 6) wymagania parkingowe - obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust.11 pkt. od 2) do 4);
- 7) stawka procentowa: 15%

KARTA TERENU
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
miejsowości Mechelinki gmina Kosakowo

3. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami od 15.MN do 21.MN

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza; dopuszcza się garaże i pomieszczenia gospodarcze jako wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub wolno stojące – nie więcej niż jeden garaż i jeden budynek gospodarczy na działce;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy– dla zabudowy wolnostojącej maksymalnie 20 % powierzchni działki, dla zabudowy bliźniaczej maksymalnie 30%,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 40 % powierzchni działki,
 - d) wysokość dla zabudowy mieszkaniowej – maksymalnie 9,0 m – 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, wysokość zabudowy dla wolno stojących garaży i obiektów gospodarczych do 1 kondygnacji nadziemnej - maksymalnie 6 m,
 - e) zakaz realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej w granicy z działką sąsiednią z wyłączeniem zabudowy bliźniaczej.,
 - f) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o kącie nachylenia od 35 do 45 , dopuszcza się inne pod warunkiem dostosowania do form dachów w typie zabudowy występującej w najbliższym sąsiedztwie; dla wolnostojących budynków gospodarczych i garaży dachy dowolne,
 - g) poziom posadowienia parteru do 50 cm n.p.t.,
 - h) dopuszcza się lokalizację obiektów i sieci infrastruktury technicznej,
 - i) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej: dla zabudowy wolnostojącej – 800 m², dla zabudowy bliźniaczej – 500 m²;
- 3) zasady scalania i podziału nieruchomości: obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust 5;
- 4) zasady ochrony, nakazy, zakazy:
 - a) kolorystyka, charakter oraz materiał dachów, elewacji i ogrodzeń muszą być jednakowe lub podobne dla wszystkich obiektów na działce; zakazuje się stosowania kolorów jaskrawych dla ścian i dachów; zakazuje się stosowania okładzin ścian z tworzyw sztucznych; kolorystyka dachu – odcienie zgaszonej czerwieni, brązu lub grafitu,
 - b) ogrodzenie frontowe: ażurowe w kolorystyce dostosowanej do elewacji budynków,
 - c) dla fragmentu terenu 21.MN znajdującego się w strefie ochrony stanowisk archeologicznych obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,

- d) tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową – dopuszczalne poziomy hałasu regulują przepisy odrębne,
- e) w terenach 15.MN, 19.MN, 20.MN i 21.MN występują obszary potencjalnie narażone na osuwanie mas ziemnych – obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 6 pkt. 2);
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) do terenu 15.MN dojazd od dróg dojazdowych 14.KDD lub 15.KDD,
 - b) do terenu 16.MN dojazd od drogi wewnętrznej 25.KDW,
 - c) do terenu 17.MN dojazd od dróg wewnętrznych 25.KDW, 26.KDW lub 27.KDW,
 - d) do terenu 18.MN dojazd od dróg wewnętrznych 25.KDW lub 27.KDW,
 - e) do terenu 19.MN dojazd od dróg wewnętrznych 27.KDW lub 29.KDW,
 - f) do terenu 20.MN dojazd od dróg wewnętrznych 27.KDW lub 29.KDW,
 - g) do terenu 21.MN dojazd od drogi wewnętrznej 29.KDW;
- 6) wymagania parkingowe - obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust.11 pkt. od 2) do 4);
- 7) stawka procentowa: 15%

**KARTA TERENU
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
miejscowości Mechelinki gmina Kosakowo**

4. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami od 22.MN do 26 MN

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza; dopuszcza się garaże i pomieszczenia gospodarcze jako wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub wolno stojące – nie więcej niż jeden garaż i jeden budynek gospodarczy na działce;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy– dla zabudowy wolnostojącej maksymalnie 20 % powierzchni działki, dla zabudowy bliźniaczej maksymalnie 30%,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 40 % powierzchni działki,
 - d) wysokość dla zabudowy mieszkaniowej – maksymalnie 8,5 m – 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, wysokość zabudowy dla wolno stojących garaży i obiektów gospodarczych do 1 kondygnacji nadziemnej - maksymalnie 6 m,
 - e) zakaz realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej w granicy z działką sąsiednią z wyłączeniem zabudowy bliźniaczej.
 - f) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o kącie nachylenia od 35 do 45 , dopuszcza się inne pod warunkiem dostosowania do form dachów w typie zabudowy występującej w najbliższym sąsiedztwie; dla wolnostojących budynków gospodarczych i garaży dachy dowolne,
 - g) poziom posadowienia parteru do 50 cm n.p.t.,
 - h) dopuszcza się lokalizację obiektów i sieci infrastruktury technicznej,
 - i) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej: dla zabudowy wolnostojącej –800 m², dla zabudowy bliźniaczej –500 m²;
- 3) zasady scalania i podziału nieruchomości: obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust 5;
- 4) zasady ochrony, nakazy, zakazy:
 - a) kolorystyka, charakter oraz materiał dachów, elewacji i ogrodzeń muszą być jednakowe lub podobne dla wszystkich obiektów na działce; zakazuje się okładzin ścian z tworzyw sztucznych; kolorystyka dachu – odcienie zgaszonej czerwieni, brązu lub grafitu,

- b) ogrodzenie frontowe: ażurowe w kolorystyce dostosowanej do elewacji budynków,
- c) tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową – dopuszczalne poziomy hałas regulują przepisy odrębne;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) do terenu 22.MN dojazd od drogi dojazdowej 16.KDD,
 - b) do terenu 23.MN dojazd od dróg dojazdowych 7.KDD lub 16.KDD lub od drogi wewnętrznej 28.KDW,
 - c) do terenu 24.MN dojazd od drogi dojazdowej 7.KDD lub od drogi wewnętrznej 29.KDW,
 - d) do terenu 25.MN dojazd od drogi dojazdowej 7.KDD lub od dróg wewnętrznych 27.KDD, 28.KDW lub 29.KDW,
 - e) do terenu 26.MN dojazd od drogi dojazdowej 16.KDD lub od drogi wewnętrznej 27.KDW,
- 6) wymagania parkingowe - obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust.11 pkt. od 2) do 4);
- 7) stawka procentowa: 15%

**KARTA TERENU
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
miejscowości Mechelinki gmina Kosakowo**

5. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami od 27.MN do 28. MN

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; dopuszcza się garaże i pomieszczenia gospodarcze jako wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub wolno stojące – nie więcej niż jeden garaż i jeden budynek gospodarczy na działce;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy – maksymalnie 20 % powierzchni działki,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 40 % powierzchni działki,
 - d) wysokość dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej – maksymalnie 9,0 m – 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, wysokość zabudowy dla wolno stojących garaży i obiektów gospodarczych do 1 kondygnacji nadziemnej - maksymalnie 6 m,
 - e) zakaz realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej w granicy z działką sąsiednią. Zakaz nie dotyczy istniejącej zabudowy,
 - f) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o kącie nachylenia od 40 do 45 , dopuszcza się inne pod warunkiem dostosowania do form dachów w typie zabudowy występującej w najbliższym sąsiedztwie; dla wolnostojących budynków gospodarczych i garaży dachy dowolne,
 - g) poziom posadowienia parteru do 50 cm n.p.t.,
 - h) dopuszcza się lokalizację obiektów i sieci infrastruktury technicznej,
 - i) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej – 750 m²;
- 3) zasady scalania i podziału nieruchomości: obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust 5;
- 4) zasady ochrony, nakazy, zakazy:
 - a) kolorystyka, charakter oraz materiał dachów, elewacji i ogrodzeń muszą być jednakowe lub podobne dla wszystkich obiektów na działce; zakazuje się stosowania kolorów jaskrawych dla ścian i dachów; zakazuje się stosowania okładzin ścian z tworzyw sztucznych; kolorystyka dachu – odcienie zgaszonej czerwieni, brązu lub grafitu,
 - b) ogrodzenie frontowe: ażurowe w kolorystyce dostosowanej do elewacji budynków,
 - c) tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową – dopuszczalne poziomy hałas regulują przepisy odrębne;

- d) w terenach 27.MN i 28.MN występują obszary potencjalnie narażone na osuwanie mas ziemnych – obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 6 pkt. 2);
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) do terenu 27.MN dojazd od dróg dojazdowych 17.KDD, 18.KDD lub 19.KDD,
 - b) do terenu 28.MN dojazd od drogi dojazdowej 18.KDD;
- 6) wymagania parkingowe - obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust.11 pkt. od 2) do 4);
- 7) stawka procentowa: 15%

**KARTA TERENU
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
miejscowości Mechelinki gmina Kosakowo**

6. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług oznaczone na rysunku planu symbolami od 30.MNU do 38. MNU

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa (domy jedno- lub dwumieszkaniowe) z dopuszczeniem usług nieuciążliwych wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub realizowanych w budynku wolnostojącym;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy– dla terenów 30.MNU, 37.MNU maksymalnie 25 % powierzchni działki, dla terenów 31.MNU – 34.MNU maksymalnie 30 % powierzchni działki, dla terenu 35.MNU maksymalnie 15 % powierzchni działki, dla terenu 36.MNU maksymalnie 20 % powierzchni działki, dla terenu 38.MNU maksymalnie 40 % powierzchni działki,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 40 % powierzchni działki,
 - d) wysokość dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług - dla terenów 37.MNU i 38.MNU – 9,0 m - 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe; pozostałe tereny - maksymalnie 11,0 m – dwie kondygnacje nadziemne z dopuszczeniem poddasza użytkowego; wysokość zabudowy dla wolno stojących garaży i obiektów gospodarczych do 1 kondygnacji nadziemnej - maksymalnie 6 m,
 - e) zakaz realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej w granicy z działką sąsiednią. Zakaz nie dotyczy istniejącej zabudowy,
 - f) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o kącie nachylenia od 36 do 43 , dopuszcza się inne pod warunkiem dostosowania do form dachów w typie zabudowy występującej w najbliższym sąsiedztwie (w promieniu 2 sąsiednich działek); dla wolnostojących budynków gospodarczych i garaży dachy dowolne,
 - g) poziom posadowienia parteru- nie ustala się,
 - h) dopuszcza się lokalizację obiektów i sieci infrastruktury technicznej,
- I. minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej –1000 m²;**
- 3) zasady scalania i podziału nieruchomości: obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust 5;
- 4) zasady ochrony, nakazy, zakazy:
 - a) kolorystyka, charakter oraz materiał dachów, elewacji i ogrodzeń muszą być jednakowe lub podobne dla wszystkich obiektów na działce; zakazuje się stosowania kolorów jaskrawych dla ścian i dachów; zakazuje się stosowania okładzin ścian z tworzyw sztucznych; kolorystyka dachu – odcienie zgaszonej czerwieni, brązu lub grafitu,
 - b) ogrodzenie frontowe: ażurowe w kolorystyce dostosowanej do elewacji budynków,
 - c) teren 30.MNU położony w strefie ochrony konserwatorskiej – projekty budowlane należy uzgadniać z właściwym konserwatorem zabytków,

- d) tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową – dopuszczalne poziomy hałasu regulują przepisy odrębne,
 - e) dla fragmentu terenu 37.MNU znajdującego się w strefie ochrony stanowisk archeologicznych obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
 - f) w terenie 35.MNU występuje obszar potencjalnie narażony na osuwanie mas ziemnych – obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 6 pkt. 2);
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) do terenu 30.MNU dojazd od drogi lokalnej 1.KDL,
 - b) do terenu 31.MNU dojazd od dróg dojazdowych 11.KDD lub 12.KDD lub dojazdu 36.KDX,
 - c) do terenu 32.MNU dojazd od drogi lokalnej 1.KDL lub od dróg dojazdowych 6.KDD, 9.KDD lub 10.KDD,
 - d) do terenu 33.MNU dojazd od dróg dojazdowych 9.KDD, 10.KDD lub 12.KDD,
 - e) do terenów 34.MNU i 36.MNU dojazd od drogi dojazdowej 14.KDD,
 - f) do terenu 35.MNU dojazd od drogi dojazdowej 12.KDD,
 - g) do terenu 37.MNU dojazd od drogi lokalnej 2.KDL lub od drogi wewnętrznej 22.KDW,
 - h) do terenu 38.MNU od drogi dojazdowej 14.KDD lub od dróg wewnętrznych 25.KDW, 26.KDW,
- 6) wymagania parkingowe - obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust.11 pkt. od 2) do 4);
- 7) stawka procentowa: 15%

**KARTA TERENU
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
miejscowości Mechelinki gmina Kosakowo**

7. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług turystyki oznaczone na rysunku planu symbolami od 40.MN,UT do 46.MN,UT

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa (domy jedno- lub dwumieszkaniowe) z dopuszczeniem usług turystyki wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub realizowanych w budynku wolnostojącym;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy– teren 40.MN,UT maksymalnie 30 % powierzchni działki, tereny 41.MN,UT – 46.MN,UT maksymalnie 20 % powierzchni działki
 - c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 50 % powierzchni działki, teren 46.MN,UT - minimum 60 % powierzchni działki
 - d) wysokość dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług turystyki - dla terenów 40.MN,UT, 41.MN,UT, 42.MN,UT, 45.MN,UT i 46.MN,UT – 9,5 m - 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe; tereny 43.MN,UT i 44.MN,UT- maksymalnie 10,5 m – 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe; wysokość zabudowy dla wolno stojących garaży i obiektów gospodarczych do 1 kondygnacji nadziemnej - maksymalnie 6 m,
 - e) zakaz realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej w granicy z działką sąsiednią,
 - f) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o kącie nachylenia od 36 do 43 ; dla wolnostojących budynków gospodarczych i garaży dachy dowolne,
 - g) poziom posadowienia parteru do 50 cm n.p.t.,
 - h) dopuszcza się lokalizację obiektów i sieci infrastruktury technicznej,
- I. minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej –1000 m², dla terenu 46.MN,UT – 1200 m²,
- 3) zasady scalania i podziału nieruchomości: obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust 5;

4) zasady ochrony, nakazy, zakazy:

- a) kolorystyka, charakter oraz materiał dachów, elewacji i ogrodzeń muszą być jednakowe lub podobne dla wszystkich obiektów na działce; zakazuje się stosowania kolorów jaskrawych dla ścian i dachów; zakazuje się stosowania okładzin ścian z tworzyw sztucznych; kolorystyka dachu – odcienie zgaszonej czerwieni, brązu lub grafitu,
- b) ogrodzenie frontowe: ażurowe w kolorystyce dostosowanej do elewacji budynków,
- c) tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową – dopuszczalne poziomy hałasu regulują przepisy odrębne,
- d) w terenach 42.MN,UT, 43.MN,UT, 44.MN,UT, 45.MN,UT i 46.MN,UT występują obszary potencjalnie narażone na osuwanie mas ziemnych – obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 6 pkt. 2);

5) zasady obsługi komunikacyjnej:

- a) do terenu 40.MN,UT dojazd od drogi dojazdowej 4.KDD,
 - b) do terenu 41. MN,UT i 42.MN,UT dojazd od drogi wewnętrznej 22.KDW,
 - c) do terenu 43. MN,UT dojazd od drogi wewnętrznej 30.KDW,
 - d) do terenu 44.MN,UT dojazd od dróg wewnętrznych 20.KDW lub 30.KDW,
 - e) do terenu 45. MN,UT dojazd od drogi dojazdowej 17.KDD lub od dróg wewnętrznych 20.KDW, 31.KDW,
 - f) do terenu 46. MN,UT dojazd od drogi dojazdowej 17.KDD lub od dróg wewnętrznych 20.KDW, 21.KDW,
- 6) wymagania parkingowe - obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust.11 pkt. od 2) do 4);
- 7) stawka procentowa: 15%

**KARTA TERENU
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
miejscowości Mechelinki gmina Kosakowo**

8. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług turystyki oznaczone na rysunku planu symbolami 50.MN, UT oraz 51.MN,UT

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (domy wolnostojące jedno- lub dwumieszkaniowe, domy bliźniacze), usługi turystyki wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub realizowane w budynku wolnostojącym;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy– dla zabudowy wolnostojącej – maksymalnie 25% powierzchni działki, dla zabudowy bliźniaczej - maksymalnie 30 % powierzchni działki,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 50 % powierzchni działki,
 - d) wysokość zabudowy - maksymalnie 9 m; wysokość zabudowy dla wolno stojących garaży i obiektów gospodarczych - maksymalnie 6 m,
 - e) dopuszcza się realizację garaży wolnostojących i połączonych z budynkiem mieszkalnym na granicy z działką sąsiednią,
 - f) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia od 36 do 45 ; w przypadku realizacji przedsięwzięcia obejmującego cały teren elementarny dopuszcza się rozwiązania indywidualne, dla wolnostojących budynków gospodarczych i garaży dachy dowolne,
 - g) poziom posadowienia parteru do 1,0 m n.p.t. przy głównym wejściu do budynku,
 - h) dopuszcza się lokalizację obiektów i sieci infrastruktury technicznej;

- i) w przypadku określonym w lit. l wprowadza się zakaz sytuowania ogrodzeń w odległości do 1,5 m od drogi wewnętrznej lub dojazdu; minimalna odległość budynków mieszkalnych od wydzielonych dróg wewnętrznych lub dojazdów – 5 m;
 - j) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej, teren 50.MN,UT: dla zabudowy wolnostojącej – 850 m², dla zabudowy bliźniaczej – 450 m²,
 - k) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej, teren 51.MN,UT: dla zabudowy wolnostojącej – 700 m², dla zabudowy bliźniaczej – 400 m²,
 - l) dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych o szerokości min. 6 m i dojazdów do maksymalnie 4 działek o szerokości 5 m, ł) dojazd do 5 i więcej działek wymaga wydzielenia drogi wewnętrznej o szerokości minimum 6 m oraz urządzenia placu do zawracania o średnicy min. 12 m lub zapewnienia wyjazdu na drogę publiczną bez konieczności zawracania,
 - m) w terenach 50.MN,UT i 51.MN,UT występują obszary potencjalnie narażone na osuwanie mas ziemnych – obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 6 pkt. 2);
- 3) zasady scalania i podziału nieruchomości: obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust 5;
- 4) zasady ochrony, nakazy, zakazy:
- a) kolorystyka, charakter oraz materiał dachów, elewacji i ogrodzeń muszą być jednakowe lub podobne dla wszystkich obiektów na działce; zakazuje się stosowania kolorów jaskrawych dla ścian i dachów; zakazuje się stosowania okładzin ścian z tworzyw sztucznych; kolorystyka dachu – odcienie zgaszonej czerwieni, brązu lub grafitu, obowiązuje stosowanie tradycyjnych technologii oraz materiałów budowlanych, w kształtowaniu zabudowy należy dążyć do podporządkowania rozwiązań architektonicznych wymaganiom wynikającym z lokalnej tradycji budowlanej wyrażającej się w zasadach kształtowania bryły i proporcji budynku, rodzaju dachu
- i użytych materiałów budowlanych.
- b) ogrodzenie frontowe: ażurowe w kolorystyce dostosowanej do elewacji budynków,
 - c) tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową – dopuszczalne poziomy hałasu regulują przepisy odrębne.
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) do terenu 50.MN,UT dojazd od drogi lokalnej 2.KDL lub od drogi dojazdowej 17.KDD lub 18.KDD lub od drogi wewnętrznej 30.KDW,
 - b) do terenu 51.MN,UT dojazd od drogi lokalnej 2.KDL lub od drogi wewnętrznej 30.KDW,
- 6) wymagania parkingowe - obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust.11 pkt. od 2) do 4);
- 7) stawka procentowa: 15%

KARTA TERENU
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
miejsowości Mechelinki gmina Kosakowo

9. Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami od 52.MW,UT do 55.MW,UT,

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w budynkach zawierających do 4 mieszkań, usługi turystyki.
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy– maksymalnie 20% powierzchni działki,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 50% powierzchni działki,

- d) wysokość - maksymalnie 10,5 m – 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe; dla terenu 55.MW,UT - maksymalnie 9,5 m – 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe; wysokość zabudowy dla wolno stojących garaży i obiektów gospodarczych do 1 kondygnacji nadziemnej - maksymalnie 6 m,
 - e) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o kącie nachylenia od 36 do 45°, dla wolnostojących budynków gospodarczych i garaży dachy dowolne,
 - f) szerokość elewacji frontowej – nie ustala się,
 - g) zakaz realizacji nowej zabudowy w granicy z działką sąsiednią,
 - h) dopuszcza się lokalizację obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
 - i) dla zabudowy wielorodzinnej obowiązuje zachowanie pomiędzy budynkami mieszkalnymi pasa zieleni iłozalcyjnej o szerokości minimum 10 m;
 - j) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej – 1200 m², dla terenu 52.MW,UT – 1000 m²,
- 3) zasady scalania i podziału nieruchomości: obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust 5;
- 4) zasady ochrony, nakazy, zakazy:
- a) kolorystyka, charakter oraz materiał dachów, elewacji i ogrodzeń muszą być jednakowe lub podobne dla wszystkich obiektów na działce; zakazuje się stosowania kolorów jaskrawych dla ścian i dachów; zakazuje się stosowania okładzin ścian z tworzyw sztucznych; kolorystyka dachu – odcienie zgaszonej czerwieni, brązu lub grafitu,
 - b) ogrodzenie frontowe: ażurowe w kolorystyce dostosowanej do elewacji budynków,
 - c) dla fragmentu terenu 52.MW,UT znajdującego się w strefie ochrony stanowisk archeologicznych obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,
 - d) tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową – dopuszczalne poziomy hałasu regulują przepisy odrębne,
 - e) w terenach 53.MW,UT i 54.MW,UT występują obszary potencjalnie narażone na osuwanie mas ziemnych – obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 6 pkt. 2);
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) do terenu 52.MW,UT dojazd od drogi wewnętrznej 22.KDW,
 - b) do terenu 53. MW,UT dojazd od dróg wewnętrznych 30.KDW lub 31.KDW,
 - c) do terenu 54. MW,UT dojazd od dróg wewnętrznych 20.KDW lub 30.KDW,
 - d) do terenu 55. MW,UT dojazd od dróg dojazdowych 17.KDD lub 19.KDD lub od drogi wewnętrznej 31.KDW,
- 6) wymagania parkingowe - obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust.11 pkt. od 2) do 4);
- 7) stawka procentowa: 15%

**KARTA TERENU
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
miejscowości Mechelinki gmina Kosakowo**

10. Teren usług sportu i rekreacji oznaczony na rysunku planu symbolem 56.US.

- 1) przeznaczenie terenu – usługi sportu i rekreacji.
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy – maksymalnie 10% powierzchni działki,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 40% powierzchni działki,
 - d) wysokość dla zabudowy – do 10,5 m – 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,

- e) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o kącie nachylenia od 36° do 45° ,
 - f) zakaz realizacji nowej zabudowy w granicy z działką sąsiednią,
 - g) poziom posadowienia parteru do 30 cm n.p.t.,
 - h) dopuszcza się lokalizację obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
 - i) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej – 2000 m²,
- 3) zasady scalania i podziału nieruchomości: obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust 5;
- 4) zasady ochrony, nakazy, zakazy:
- a) kolorystyka, charakter oraz materiał dachów, elewacji i ogrodzeń muszą być jednakowe lub podobne dla wszystkich obiektów na działce; zakazuje się stosowania kolorów jaskrawych dla ścian i dachów; zakazuje się stosowania okładzin ścian z tworzyw sztucznych; kolorystyka dachu – odcienie zgaszonej czerwieni, brązu lub grafitu,
 - b) ogrodzenie frontowe: ażurowe w kolorystyce dostosowanej do elewacji budynków,
 - c) dla fragmentu terenu 56.US znajdującego się w strefie ochrony stanowisk archeologicznych obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,
 - d) w terenie występuje obszar potencjalnie narażony na osuwanie mas ziemnych – obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 6 pkt. 2);
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) dojazd od drogi wewnętrznej 22.KDW,
- 6) wymagania parkingowe - obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust.11 pkt. od 2) do 4);
- 7) stawka procentowa: 15%

**KARTA TERENU
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
miejscowości Mechelinki gmina Kosakowo**

11. Teren usług turystyki oraz usług sportu i rekreacji oznaczony na rysunku planu symbolem 57.UT,US.

- 1) przeznaczenie terenu – usługi turystyki, usługi sportu i rekreacji.
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy– maksymalnie 20% powierzchni działki,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 40% powierzchni działki,
 - d) wysokość dla zabudowy – do 10,5 m – dwie kondygnacje nadziemne z dopuszczeniem poddasza użytkowego,
 - e) dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznych, o kącie nachylenia od 36° do 45° ,
 - f) poziom posadowienia parteru do 30 cm n.p.t.,
 - g) dopuszcza się lokalizację obiektów i sieci infrastruktury technicznej,
 - h) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej – 3000m²;
- 3) zasady scalania i podziału nieruchomości: obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust 5;
- 4) zasady ochrony, nakazy, zakazy:
 - a) kolorystyka, charakter oraz materiał dachów, elewacji i ogrodzeń muszą być jednakowe lub podobne dla wszystkich obiektów na działce; zakazuje się stosowania kolorów jaskrawych dla ścian i dachów; zakazuje się stosowania okładzin ścian z tworzyw sztucznych; kolorystyka dachu – odcienie zgaszonej czerwieni, brązu lub grafitu,

- b) ogrodzenie frontowe: ażurowe w kolorystyce dostosowanej do elewacji budynków,
 - c) dla oznaczonego na rysunku planu obiektu o wartościach kulturowych obowiązuje ochrona bryły budynku, kształtu dachu, rozplanowania, proporcji i kształtu otworów okiennych i drzwiowych, detalu architektonicznego (np.: gzymsów, cokołów, sztukaterii, portali, stolarki okien i drzwi), w przypadku uzasadnionym złym stanem technicznym dopuszcza się wymianę budynku przy obowiązku dokonania inwentaryzacji i odtworzenia formy zewnętrznej,
 - d) tereny objęte strefą ochrony konserwatorskiej – projekty budowlane należy uzgadniać z właściwym konserwatorem zabytków,
 - e) w zagospodarowaniu terenu należy przewidzieć odtworzenie rowu melioracyjnego odprowadzającego wody opadowe ze zbiornika retencyjnego na terenie 1.MN;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) dojazd od drogi lokalnej 1. KDL,
- 6) wymagania parkingowe - obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust.11 pkt. od 2) do 4);
- 7) stawka procentowa: 15%

**KARTA TERENU
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
miejscowości Mechelinki gmina Kosakowo**

12. Teren usług turystyki oznaczony na rysunku planu symbolem 58. UT.

- 1) przeznaczenie terenu – usługi turystyki, adaptacja istniejących obiektów na cele turystyczne.
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy– maksymalnie 20% powierzchni działki,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 30% powierzchni działki,
 - d) wysokość dla zabudowy – do 9 m; do 2 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe,
 - e) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o kącie nachylenia od 36 do 45 ,
 - f) zakaz realizacji nowej zabudowy w granicy z działką sąsiednią,
 - g) poziom posadowienia parteru do 30 cm n.p.t.,
 - h) dopuszcza się lokalizację obiektów i sieci infrastruktury technicznej,
 - i) zakaz podziałów,
- 3) zasady scalania i podziału nieruchomości: nie dotyczy;
- 4) zasady ochrony, nakazy, zakazy:
 - a) kolorystyka, charakter oraz materiał dachów, elewacji i ogrodzeń muszą być jednakowe lub podobne dla wszystkich obiektów na działce; zakazuje się stosowania kolorów jaskrawych dla ścian i dachów; zakazuje się stosowania okładzin ścian z tworzyw sztucznych; kolorystyka dachu – odcienie zgaszonej czerwieni, brązu lub grafitu,
 - b) ogrodzenie frontowe: ażurowe w kolorystyce dostosowanej do elewacji budynków,
 - c) dla oznaczonych na rysunku planu obiektów wpisanych do rejestru zabytków wszelkie procesy budowlane należy prowadzić z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków, obowiązuje nakaz odtworzenia historycznej formy bryły budynków,
 - d) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej oraz na terenie znajduje się część zagrody wpisanej do rejestru zabytków (dom, obora, stodoła) – projekty budowlane należy uzgadniać z właściwym konserwatorem zabytków;
 - e) na terenie zbiornik wodny do odtworzenia z odprowadzeniem wód do systemu rowów melioracyjnych poprzez teren 1.MN

- 5) zasady obsługi komunikacyjnej:

- a) dojazd od drogi lokalnej 1.KDL lub od drogi dojazdowej 5.KDD,

- 6) wymagania parkingowe - obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust.11 pkt. od 2) do 4);

- 7) stawka procentowa: 15%

**KARTA TERENU
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
miejscowości Mechelinki gmina Kosakowo**

13. Tereny usług publicznych oznaczone na rysunku planu symbolami 60.UP oraz 61. UP.

- 1) przeznaczenie terenu – usługi publiczne – oświaty, sportu rekreacji i inne, dopuszcza się urządzenie placów zabaw i zieleni .
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy– maksymalnie 40% powierzchni działki,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 10% powierzchni działki,
 - d) wysokość dla zabudowy: teren 60.UP – do 12 m, teren 61.UP – do 8,5 m
 - e) dla terenu 60.UP dachy dowolne, dla terenu 61.UP dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznych, o kącie nachylenia od 40 do 45 , dopuszcza się inne pod warunkiem dostosowania do form dachów obiektów o wartościach kulturowych wskazanych na rysunku planu, występującej w najbliższym sąsiedztwie,
 - f) dopuszcza się lokalizację obiektów i sieci infrastruktury technicznej,
 - g) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej – 1000 m²;
- 3) zasady scalania i podziału nieruchomości: obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust 5;
- 4) zasady ochrony, nakazy, zakazy:
 - a) kolorystyka, charakter oraz materiał dachów, elewacji i ogrodzeń muszą być jednakowe lub podobne dla wszystkich obiektów na działce; zakazuje się stosowania kolorów jaskrawych dla ścian i dachów; zakazuje się stosowania okładzin ścian z tworzyw sztucznych; kolorystyka dachu – odcienie zgaszonej czerwieni, brązu lub grafitu,
 - b) ogrodzenie frontowe: ażurowe w kolorystyce dostosowanej do elewacji budynków,
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) do terenu 60.UP dojazd od drogi dojazdowej 12.KDD,
 - b) do terenu 81.UP dojazd od drogi lokalnej 1.KDL lub od drogi dojazdowej 6.KDD,
- 6) wymagania parkingowe - obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust.11 pkt. od 2) do 4);
- 7) stawka procentowa: 15%

**KARTA TERENU
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
miejscowości Mechelinki gmina Kosakowo**

14. Teren zieleni publicznej oznaczony na rysunku planu symbolem 65.ZP.

- 1) przeznaczenie terenu – zieleni publiczne, dopuszcza się obiekty małej architektury oraz urządzenie placów zabaw.
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 80% powierzchni działki,
 - b) dopuszcza się lokalizację obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
 - c) zakaz wznoszenia i sytuowania reklam,
 - d) dopuszcza się podziały nieruchomości wzdłuż linii rozgraniczających tereny oraz wydzielania działek dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
- 3) zasady scalania i podziału nieruchomości: nie dotyczy;

4) zasady ochrony, nakazy, zakazy:

- a) na terenie dąb o charakterze pomnika przyrody do zachowania i ochrony,
- b) teren znajduje się w strefie ochrony stanowisk archeologicznych - obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

5) zasady obsługi komunikacyjnej;

- a) do terenu 65.ZP dojazd od drogi dojazdowej 2.KDL.

6) stawka procentowa: 15%

**KARTA TERENU
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
miejscowości Mechelinki gmina Kosakowo**

15. Tereny zieleni nieurządzonej oznaczone na rysunku planu symbolami od 66.ZE do 68. ZE.

1) przeznaczenie terenu – zieleń nieurządzona, dopuszcza się obiekty małej architektury oraz urządzenie placów zabaw.

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 70% powierzchni działki,
- b) dopuszcza się lokalizację obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- c) zakaz wznoszenia i sytuowania reklam,
- d) dopuszcza się podziały nieruchomości wzdłuż linii rozgraniczających tereny oraz wydzielania działek dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,

3) zasady scalania i podziału nieruchomości: nie dotyczy;

4) zasady ochrony, nakazy, zakazy: nie występują;

5) zasady obsługi komunikacyjnej:

- a) do terenu 66.ZE dojazd od drogi dojazdowej 12.KDD,
- b) do terenów 67.ZE i 68.ZE dojazd od drogi wewnętrznej 30.KDW.

6) stawka procentowa: 15%

**KARTA TERENU
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
miejscowości Mechelinki gmina Kosakowo**

16. Tereny zieleni urządzonej oznaczony na rysunku planu symbolem 69.ZU.

1) przeznaczenie terenu – zieleń urządzona, dopuszcza się obiekty małej architektury oraz urządzenie placów zabaw.

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 70% powierzchni działki,
- b) dopuszcza się lokalizację obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- c) zakaz wznoszenia i sytuowania reklam,
- d) dopuszcza się podziały nieruchomości wzdłuż linii rozgraniczających tereny oraz wydzielania działek dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,

3) zasady scalania i podziału nieruchomości: nie dotyczy;

4) zasady ochrony, nakazy, zakazy: nie występują;

5) zasady obsługi komunikacyjnej:

- a) do terenu 69.ZU dojazd od dróg wewnętrznych 20.KDW lub 30.KDW.

6) stawka procentowa: 15%

**KARTA TERENU
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
miejscowości Mechelinki gmina Kosakowo**

17. Tereny zieleni nieurządzonej oznaczone na rysunku planu symbolami 70.ZE oraz 71. ZE.

- 1) przeznaczenie terenu – zieleń nieurządzona.
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się lokalizację obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
 - b) zakaz zabudowy,
 - c) dopuszcza się podziały nieruchomości wzdłuż linii rozgraniczających tereny oraz wydzielania działek dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
 - d) zakaz wznoszenia i sytuowania reklam;
- 3) zasady scalania i podziału nieruchomości: nie dotyczy;
- 4) zasady ochrony, nakazy, zakazy:
 - a) fragmenty terenów 70.ZE i 71.ZE leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 110 „Zbiornik Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy” - stosuje się przepisy prawa wodnego;
 - b) teren 70.ZE oraz fragment terenu 71.ZE tereny leżą w granicach obszaru specjalnej ochrony siedlisk „Zatoka Pucka i Półwysep Helski” (PLH220032) oraz w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków „Zatoka Pucka” (PLB220005) - stosuje się przepisy o ochronie przyrody;
 - c) teren 70.ZE oraz fragment terenu 71.ZE tereny leżą w granicach otuliny rezerwatu „Mechelińskie Łąki” - stosuje się przepisy o ochronie przyrody;
 - d) teren 70.ZE leży w granicach Nadmorskiego Parku Krajobrazowego - stosuje się przepisy o ochronie przyrody;
 - e) dla fragmentu terenu 70.ZE znajdującego się w strefie ochrony stanowisk archeologicznych obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) do terenu 70.ZE dojazd poza obszarem planu,
 - b) do terenu 71.ZE dojazd poza obszarem planu lub od publicznego ciągu pieszo-jezdnego 23.KDP,
- 6) stawka procentowa: 15%

**KARTA TERENU
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
miejscowości Mechelinki gmina Kosakowo**

18. Tereny rolne oznaczone na rysunku planu symbolami 73.R oraz 74.R.

- 1) przeznaczenie terenu – tereny rolne, dopuszcza się budowę siedlisk związanych z prowadzoną działalnością rolniczą.
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – 6 m od linii rozgraniczającej drogi 2.KDL, 6 m od linii rozgraniczającej drogi 29.KDW, 10 m od linii rozgraniczającej dojazdu 37.KDX
 - b) wielkość powierzchni zabudowy– maksymalnie 15% powierzchni działki,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 60% powierzchni działki,
 - d) wysokość zabudowy– maksymalnie 8,5 m – 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
 - e) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o kącie nachylenia od 35 do 45 ,
 - f) zakaz realizacji nowej zabudowy w granicy z działką sąsiednią,

- g) poziom posadowienia parteru do 50 cm n.p.t.,
 - h) dopuszcza się lokalizację obiektów i sieci infrastruktury technicznej
 - i) minimalna powierzchnia wydzielanej działki – 5000 m²,
- 3) zasady scalania i podziału nieruchomości: obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust 5;
- 4) zasady ochrony, nakazy, zakazy:
- a) kolorystyka, charakter oraz materiał dachów, elewacji i ogrodzeń muszą być jednakowe lub podobne dla wszystkich obiektów na działce; zakazuje się stosowania kolorów jaskrawych dla ścian i dachów; zakazuje się stosowania okładzin ścian z tworzyw sztucznych; kolorystyka dachu – odcienie zgaszonej czerwieni, brązu lub grafitu,
 - b) ogrodzenie frontowe: ażurowe w kolorystyce dostosowanej do elewacji budynków,
 - c) dla fragmentów terenów 73.R oraz 74.R znajdujących się w strefie ochrony stanowisk archeologicznych obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,
 - d) tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową – dopuszczalne poziomy hałasu regulują przepisy odrębne;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) do terenu 73.R dojazd od drogi lokalnej 2.KDL lub od drogi wewnętrznej 25.KDW lub od dojazdu 37.KDX,
 - b) do terenu 74.R dojazd od drogi lokalnej 2.KDL lub od drogi wewnętrznej 29.KDW lub od dojazdu 37.KDX,
- 6) wymagania parkingowe - obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust.11 pkt. od 2) do 4);
- 7) stawka procentowa: 15%

KARTA TERENU
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
miejscowości Mechelinki gmina Kosakowo

19. Tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka oznaczone na rysunku planu symbolami od 75.E do 79. E.

- 1) przeznaczenie terenu – infrastruktura techniczna – elektroenergetyka, tereny stacji transformatorowej .
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się lokalizację obiektów i sieci infrastruktury technicznej,
 - b) dopuszcza się podziały nieruchomości wzdłuż linii rozgraniczających tereny oraz wydzielania działek dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
- 3) zasady scalania i podziału nieruchomości: nie dotyczy;
- 4) zasady ochrony, nakazy, zakazy:
 - a) zakazuje się stosowania kolorów jaskrawych dla ścian i dachów; zakazuje się stosowania okładzin ścian z tworzyw sztucznych; kolorystyka dachu – odcienie zgaszonej czerwieni, brązu lub grafitu,
 - b) ogrodzenie frontowe: ażurowe w kolorystyce dostosowanej do elewacji budynków,
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) do terenu 75.E dojazd od drogi lokalnej 1.KDL,
 - b) do terenu 76.E dojazd od drogi dojazdowej 14.KDD,
 - c) do terenu 77.E dojazd od drogi dojazdowej 16.KDD,
 - d) do terenu 78.E dojazd od drogi dojazdowej 7.KDD,
 - e) do terenu 79.E dojazd od drogi dojazdowej 17.KDD lub drogi wewnętrznej 20.KDW,

6) stawka procentowa: 15%

**KARTA TERENU
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
miejscowości Mechelinki gmina Kosakowo**

20. Tereny infrastruktury technicznej - kanalizacja oznaczone na rysunku planu symbolami od 80.K do 84.K

- 1) przeznaczenie terenu: infrastruktura techniczna – kanalizacja sanitarna;
 - a) teren 80.K - kolektor sanitarny z oczyszczalni ścieków "Dębogórze" z drogą technologiczną. Dopuszcza się wykorzystanie drogi technologicznej jako ścieżki rowerowej.
 - b) tereny 81.K – 84.K – tereny lokalizacji przepompowni ścieków.
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się lokalizację obiektów i sieci infrastruktury technicznej,
 - b) dopuszcza się podziały nieruchomości wzdłuż linii rozgraniczających tereny oraz wydzielania działek dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;
- 3) zasady scalania i podziału nieruchomości: nie dotyczy;
- 4) zasady ochrony, nakazy, zakazy:
 - a) fragmenty terenu 80.K leży w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 110 „Zbiornik Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy” - stosuje się przepisy prawa wodnego;
 - b) teren 80.K leży w granicach obszaru specjalnej ochrony siedlisk „Zatoka Pucka i Półwysep Helski” (PLH220032) oraz w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków „Zatoka Pucka” (PLB220005) - stosuje się przepisy o ochronie przyrody;
 - c) teren 80.K leży w granicach otuliny rezerwatu „Mechelińskie Łąki” - stosuje się przepisy o ochronie przyrody.
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) do terenu 80.K dojazd poza obszarem planu
 - b) do terenu 81.K dojazd od drogi wewnętrznej 25.KDW,
 - c) do terenu 82.K dojazd od drogi lokalnej 2.KDL lub od drogi wewnętrznej 30.KDW,
 - d) do terenu 83.K dojazd od dróg wewnętrznych 20.KDW lub 30.KDW.
 - e) do terenu 84.K dojazd od drogi lokalnej 2.KDL lub od dojazdu 37.KDX.

6) stawka procentowa: 15%

**KARTA TERENU
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
miejscowości Mechelinki gmina Kosakowo**

21. Tereny usług na rysunku planu symbolem 85.U

- 8) przeznaczenie terenu – tereny usług;
- 9) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy– maksymalnie 40 % powierzchni działki,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 25 % powierzchni działki,
 - d) wysokość – maksymalnie 11,0 m – dwie kondygnacje nadziemne z dopuszczeniem poddasza użytkowego; wysokość zabudowy dla wolno stojących garaży i obiektów gospodarczych do 1 kondygnacji nadziemnej - maksymalnie 6 m,
 - e) zakaz realizacji nowej zabudowy w granicy z działką sąsiednią. Zakaz nie dotyczy istniejącej zabudowy,

- f) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o kącie nachylenia od 36 do 43 , dopuszcza się inne pod warunkiem dostosowania do form dachów w typie zabudowy występującej w najbliższym sąsiedztwie; dla wolnostojących budynków gospodarczych i garaży dachy dowolne,
- g) poziom posadowienia parteru do 30 cm n.p.t.,
- h) dopuszcza się lokalizację obiektów i sieci infrastruktury technicznej,
- I. dopuszcza się podziały nieruchomości wzdłuż linii rozgraniczających teren oraz wydzielenia działek dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;
- 10) zasady scalania i podziału nieruchomości: nie dotyczy;
- 11) zasady ochrony, nakazy, zakazy:
 - a) kolorystyka, charakter oraz materiał dachów, elewacji i ogrodzeń muszą być jednakowe lub podobne dla wszystkich obiektów na działce; zakazuje się stosowania kolorów jaskrawych dla ścian i dachów; zakazuje się stosowania okładzin ścian z tworzyw sztucznych; kolorystyka dachu – odcienie zgaszonej czerwieni, brązu lub grafitu,
 - b) ogrodzenie frontowe: ażurowe w kolorystyce dostosowanej do elewacji budynków,
 - c) teren położony w strefie ochrony konserwatorskiej – projekty budowlane należy uzgadniać z właściwym konserwatorem zabytków,
- 12) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) dojazd od drogi lokalnej 1.KDL lub dojazdowej 6.KDD,
- 13) wymagania parkingowe - obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust.11 pkt. od 2) do 4);
- 14) stawka procentowa: 15%

**KARTA TERENU
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
miejscowości Mechelinki gmina Kosakowo**

22. Drogi klasy lokalnej oznaczone na rysunku planu symbolami 1.KDL oraz 2.KDL.

- 1) przeznaczenie terenu –droga klasy lokalnej;
 - a) droga 1.KDL - jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, chodniki dwustronne o zmiennej szerokości; droga 2.KDL -jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, chodniki dwustronne o szerokości minimum 1,5 m, ścieżka rowerowa szerokości minimum 2 m zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: droga 1.KDL szerokość od 8,5 m, droga 2.KDL - 12 m;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się lokalizację obiektów i sieci infrastruktury technicznej,
 - b) dopuszcza się podziały nieruchomości wzdłuż linii rozgraniczających tereny;
- 3) zasady scalania i podziału nieruchomości: nie dotyczy;
- 4) zasady ochrony, nakazy, zakazy:
 - a) fragmenty terenu 1.KDL leży w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 110 „Zbiornik Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy” - stosuje się przepisy prawa wodnego;
 - b) fragmenty terenu 1.KDL objęty strefą ochrony konserwatorskiej – projekty budowlane należy uzgadniać z właściwym konserwatorem zabytków,
 - c) dla fragmentu terenu 2.KDL znajdującego się w strefie ochrony stanowisk archeologicznych obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
- 5) stawka procentowa: 15%

**KARTA TERENU
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
miejscowości Mechelinki gmina Kosakowo**

23. Drogi klasy dojazdowej oznaczone na rysunku planu symbolami od 3.KDD do 14.KDD.

- 1) przeznaczenie terenu –droga klasy dojazdowej;
 - a) jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, chodnik przynajmniej jednostronny o szerokości minimum 1,5 m;
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 7,4 m;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się lokalizację obiektów i sieci infrastruktury technicznej,
 - b) dopuszcza się podziały nieruchomości wzdłuż linii rozgraniczających tereny;
- 3) zasady scalania i podziału nieruchomości: nie dotyczy;
- 4) zasady ochrony, nakazy, zakazy:
 - a) fragmenty terenu 5.KDD znajduje się na terenie zagrody wpisanej do rejestru zabytków (dom, obora, stodoła) – projekty budowlane należy uzgadniać z właściwym konserwatorem zabytków,
- 5) stawka procentowa: 15%

**KARTA TERENU
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
miejscowości Mechelinki gmina Kosakowo**

24. Droga wewnętrzna oznaczona na rysunku planu symbolem 15.KDW.

- 1) przeznaczenie terenu –droga wewnętrzna;
 - a) jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, chodnik przynajmniej jednostronny o szerokości minimum 1,5 m;
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 10 m;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się lokalizację obiektów i sieci infrastruktury technicznej,
 - b) dopuszcza się podziały nieruchomości wzdłuż linii rozgraniczających tereny;
- 3) zasady scalania i podziału nieruchomości: nie dotyczy;
- 4) stawka procentowa: 15%

**KARTA TERENU
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
miejscowości Mechelinki gmina Kosakowo**

25. Drogi klasy dojazdowej oznaczone na rysunku planu symbolami od 16.KDD do 19.KDD.

- 1) przeznaczenie terenu –droga klasy dojazdowej;
 - a) jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, chodnik przynajmniej jednostronny o szerokości minimum 1,5 m;
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 7,4 m;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się lokalizację obiektów i sieci infrastruktury technicznej,
 - b) dopuszcza się podziały nieruchomości wzdłuż linii rozgraniczających tereny;
- 3) zasady scalania i podziału nieruchomości: nie dotyczy;
- 4) stawka procentowa: 15%

**KARTA TERENU
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
miejscowości Mechelinki gmina Kosakowo**

26. Drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu symbolami od 20.KDW do 22.KDW.

- 1) przeznaczenie terenu –droga wewnętrzna;
 - a) jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, chodnik przynajmniej jednostronny o szerokości minimum 1,5 m;
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 8,0 m;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się lokalizację obiektów i sieci infrastruktury technicznej,
 - b) dopuszcza się podziały nieruchomości wzdłuż linii rozgraniczających tereny,
- 3) zasady scalania i podziału nieruchomości: nie dotyczy;
- 4) zasady ochrony, nakazy, zakazy:
 - a) dla fragmentu terenu 22.KDW znajdującego się w strefie ochrony stanowisk archeologicznych obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
- 5) stawka procentowa: 15%

**KARTA TERENU
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
miejscowości Mechelinki gmina Kosakowo**

27. Publiczny ciąg pieszo-jezdny oznaczony na rysunku planu symbolem 23.KDP.

- 1) przeznaczenie terenu –publiczny ciąg pieszo jezdny;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się lokalizację obiektów i sieci infrastruktury technicznej,
 - b) dopuszcza się podziały nieruchomości wzdłuż linii rozgraniczających tereny,
- 3) zasady scalania i podziału nieruchomości: nie dotyczy;
- 4) zasady ochrony, nakazy, zakazy:
 - a) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej – projekty budowlane należy uzgadniać z właściwym konserwatorem zabytków.
- 5) stawka procentowa: 15%

**KARTA TERENU
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
miejscowości Mechelinki gmina Kosakowo**

28. Dojazd oznaczony na rysunku planu symbolem od 24.KDX.

- 1) przeznaczenie terenu –dojazdy wewnętrzne (ciągi pieszo-jezdne);
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się lokalizację obiektów i sieci infrastruktury technicznej,
 - b) dopuszcza się podziały nieruchomości wzdłuż linii rozgraniczających tereny;
- 3) zasady scalania i podziału nieruchomości: nie dotyczy;
- 4) stawka procentowa: 15%

**KARTA TERENU
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
miejscowości Mechelinki gmina Kosakowo**

29. Drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu symbolami od 25.KDW do 32.KDW.

- 1) przeznaczenie terenu –droga wewnętrzna;
 - a) jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, chodnik przynajmniej jednostronny o szerokości minimum 1.5 m;
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 8,4 m;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się lokalizację obiektów i sieci infrastruktury technicznej,
 - b) dopuszcza się podziały nieruchomości wzdłuż linii rozgraniczających tereny;
- 3) zasady scalania i podziału nieruchomości: nie dotyczy;
- 4) zasady ochrony, nakazy, zakazy:
 - a) dla fragmentu terenu 29.KDW znajdującego się w strefie ochrony stanowisk archeologicznych obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
- 5) stawka procentowa: 15%

**KARTA TERENU
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
miejscowości Mechelinki gmina Kosakowo**

30. Dojazdy oznaczone na rysunku planu symbolami od 33.KDX do 38.KDX.

- 1) przeznaczenie terenu –dojazdy wewnętrzne (ciągi pieszo-jezdne);
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się lokalizację obiektów i sieci infrastruktury technicznej,
 - b) dopuszcza się podziały nieruchomości wzdłuż linii rozgraniczających tereny;
- 3) zasady scalania i podziału nieruchomości: nie dotyczy;
- 4) zasady ochrony, nakazy, zakazy:
 - a) tereny 33.KDX - 35.KDX objęte strefą ochrony konserwatorskiej – projekty budowlane należy uzgadniać z właściwym konserwatorem zabytków,
 - b) dla fragmentu terenu 37.KX znajdującego się w strefie ochrony stanowisk archeologicznych obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 5) stawka procentowa: 15%

**KARTA TERENU
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
miejscowości Mechelinki gmina Kosakowo**

31. Przejścia piesze oznaczone na rysunku planu symbolami od 39.KX do 47.KX.

- 1) przeznaczenie terenu –przejścia piesze;
 - a) ciąg pieszy jednoprzestrzenny;
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się lokalizację obiektów i sieci infrastruktury technicznej,
 - b) dopuszcza się podziały nieruchomości wzdłuż linii rozgraniczających tereny;
- 3) zasady scalania i podziału nieruchomości: nie dotyczy;
- 4) zasady ochrony, nakazy, zakazy:

- a) teren 47.KX objęty strefą ochrony konserwatorskiej – projekty budowlane należy uzgadniać z właściwym konserwatorem zabytków,
 - b) dla fragmentów terenów 43.KX i 44.KX znajdujących się w strefie ochrony stanowisk archeologicznych obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
- 5) stawka procentowa: 15%

Rozdział 5.

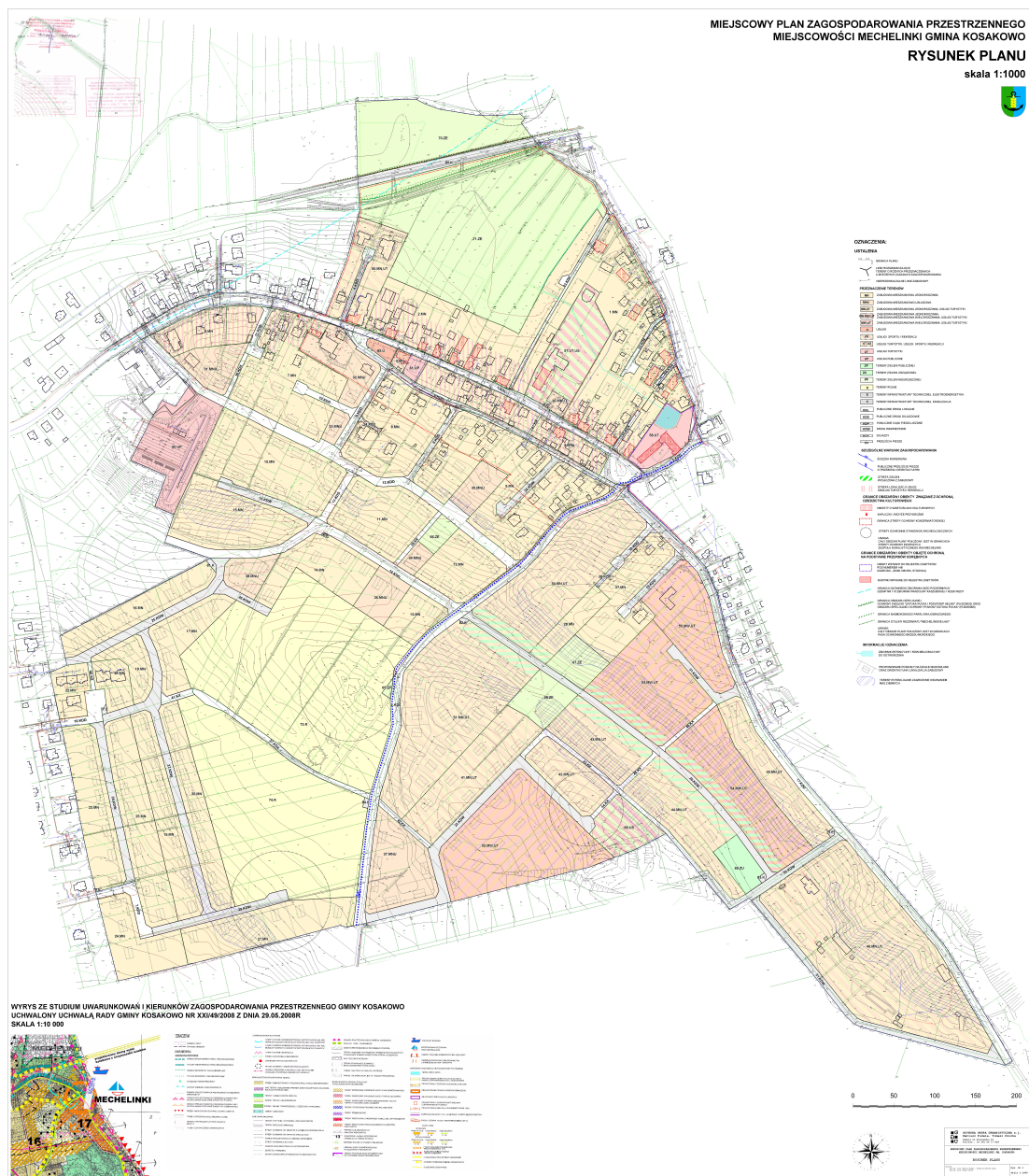
§ 7. Ustalenia końcowe

1. W granicach obszaru objętego planem tracą moc:

- 1) uchwała Rady Gminy Kosakowo nr LXL/12/2002 z dnia 18 marca 2002 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Mechelinki we fragmencie objętym granicami niniejszego planu
 - 2) uchwała Rady Gminy Kosakowo nr X/86/2003 z dnia 25 września 2003 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działek nr ew. 147/1, 156/1, 145/1, 148/1, 148/2, 148/3, 148/4, 148/5, 149, 150/2, 150/3, 150/4 oraz części działek nr 144, 140, 157 położonych w Mechelinkach gm. Kosakowo,
 - 3) uchwała Rady Gminy Kosakowo nr VII/13/07 z dnia 7 marca 2007 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Mechelinki we fragmencie objętym granicami niniejszego planu,
 - 4) uchwała Rady Gminy Kosakowo nr X/47/07 z dnia 30 maja 2007 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Mechelinki gm. Kosakowo w rejonie ul. Klifowej we fragmencie objętym granicami niniejszego planu.
 - 5) Uchwała Rady Gminy Kosakowo Nr VII/13/07 z dnia 7 marca 2007r. W sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Mechelinki zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Kosakowo nr LXI/12/2002 z dnia 18 marca 2002r. Obejmująca działki nr 81/3, 81/4, 81/6, część działki nr 80/2, 69/3, 102/10, 214/3 w Mechelinkach we fragmencie objętym granicami niniejszego planu.
2. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kosakowo.
3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Kosakowo

Mirosław Marek



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXII/69/2012

Rady Gminy Kosakowo

z dnia 26 września 2012 r.

**Rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji
z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy**

§ 1. Przez budowę urządzeń infrastruktury technicznej rozumie się zgodnie z art. 143 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2010r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.) budowę drogi oraz wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych.

§ 2. Zaspokajanie zbiorowych potrzeb mieszkańców, w tym m.in. sprawy gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz sprawy wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz.1591 z późn. zm.), zadania własne gminy.

§ 3. Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej w zakresie planowania, wykonania i eksploatacji, określają obowiązujące przepisy szczególne, w tym:

1) art. 18 ust. 1 i art. 7 ust. 4. ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz.U. z 2006r. Nr 89, poz. 625 z późn. zm.) określa, iż do zadań własnych gminy w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, ciepło i paliwa gazowe należy:

- planowanie i organizacja zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe na obszarze gminy,
- planowanie oświetlenia miejsc publicznych i dróg znajdujących się na terenie gminy,
- finansowanie oświetlenia ulic, placów i dróg, znajdujących się na terenie gminy, natomiast przedsiębiorstwa energetyczne zajmujące się przesyłaniem i dystrybucją energii elektrycznej, paliw gazowych lub ciepła są obowiązane zapewniać realizację i finansowanie budowy i rozbudowy sieci;

2) art. 3. ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2006r. Nr 123, poz. 858 z późn. zm.) określa, iż zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzanie ścieków jest zadaniem własnym gminy.

§ 4. 1. Finansowanie inwestycji, o których mowa w § 2 podlega przepisom szczególnym, w tym m.in.: ustawie z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2009 Nr 157 poz. 1240 z późn. zm.), ustawie z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz ustawie z dnia 29 stycznia 2004r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2010r. Nr 113, poz. 759 z późn. zm.).

2. Wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy (w tym inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy) ujmowane są w uchwale budżetowej Rady Gminy w Kosakowie.

3. Zadania w zakresie realizacji inwestycji infrastrukturalnych finansowane będą zgodnie z obowiązującymi przepisami i zawartymi umowami, z budżetu gminy i ze źródeł zewnętrznych, tj. m.in.: ze środków własnych przedsiębiorstw wodociągowo-kanalizacyjnych, energetycznych, gazowniczych i telekomunikacyjnych, kredytów i pożyczek, funduszy unijnych i innych, a także w ramach inicjatyw lokalnych i partnerstwa publiczno-prywatnego.

Przewodniczący Rady Gminy
Kosakowo

Mirosław Marek

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXII/69/2012

Rady Gminy Kosakowo

z dnia 26 września 2012 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Mechelinki gmina Kosakowo wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 3.10.2011 – 24.10.2011, ponownie w dniach 6.02.2012 – 06.03.2012 oraz dniach 5.07.2012 – 31.07.2012r.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy w Kosakowie w sprawie rozpatrzenia uwagi		uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	11.
1.	07.11.2011r	Krzysztof Jaworski Alicja Jaworska	1. wniosek o zmianę min. odległości usytuowania budynku z 5-6m do 4m od granicy działki.	działka 145/1	2.KDL, 50.MN,MW, UT		+	ad. 1. Na fragmencie koryguje się linię zabudowy na odległość 4 m licząc od linii rozgraniczającej tereny - uwaga w części nieuwzględniona.
2.	07.11.2011 r.	Dariusz Malicki	1. Wniosek, aby fragment działki przeznaczony pod 73.RM przeznaczyć na 17.MN. 2. Wniosek o zmianę współczynników zabudowy dla terenów 15.MN i 17.MN: dla zabudowy wolnostojącej	działka nr 170	15.MN, 16.MN, 17.MN, 38.MN, 14.KDD, 25.KDW, 26.KDW, 73.RM, 81.K,		+	ad. 1. Wnioskowana zmiana narusza ustalenia studium. ad. 2 i 3. Zachowuje się wskaźniki urbanistyczne przyjęte dla poszczególnych typów zabudowy na całym obszarze planu w celu zachowania ładu przestrzennego. Wskaźniki zostały uzgodnione z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

			z 20% do 30% powierzchni działki. a dla zabudowy bliźniaczej z 30% do 40%. 3. Wniosek o zwiększenie wysokości zabudowy dla terenu oznaczonego symbolem 38.MNU dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług z 9,0m do 11,0m (dwie kondygnacje nadziemne z dopuszczeniem poddasza użytkowego)		41.KX		+	
3.	07.11.2011 r.	Mieczysła w Pienczke	Wniosek o przeznaczenie terenu pod usługi turystyczne	dz. nr 73/5	71.ZE, 2MN		+	Plan dopuszcza usługi turystyki na terenie 1.MN. Przeznaczenie całego terenu działki pod zabudowę nie jest zgodne z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.
4.	07.11.2011 r.	Pikuła Mirosław	Wniosek o wyłączenie z opieki konserwatorskiej znajdujących się na działce obiektów.	dz. nr 100/4	58.UT		+	Teren gospodarstwa wpisany jest do rejestru zabytków i zostało to uwzględnione w projekcie planu. Przedmiotem ustaleń planu oraz uchwały Rady Gminy nie może być wykreślenie obiektów z rejestru zabytków. Sposób wykreślenia obiektu z rejestru zabytków regulują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

5.	07.11.2011 r.	Anita Denc Maciej Stromski Magdalena Kwietniews ka Józef Stromski Mechelinki ,	Wniosek o przekwalifikowanie na działkę turystyczno- usługową	dz. nr 80/2	2.MN, 23.KDP, 71.ZE		+	Naie uwzględnia się w zakresie niezgodnym ze studium.
6.	07.11.2011 r.	Henryk Palczewski	1. Wniosek o wprowadzenia zapisów w § 5 ust.12 pkt 2 „decyzje o pozwoleniu na budowę mogą być wydane po wykonaniu sieci uzbrojenia terenu, które go decyzja dotyczy” 2. Wniosek o dodanie w § 5 ust.11 pkt 1 słów: „ decyzje o pozwoleniu na budowę mogą być wydane po wykonaniu ulic dojazdowych do terenu, którego decyzja dotyczy. Na czas budowy dopuszcza się wykonanie samego podłoża z tymczasową warstwą jezdnią np.. płyty YOMB” 3. Wniosek o ustalenie dla terenów przeznaczonych pod zabudowę stawki procentowej w wysokości 30%. 4. Wniosek				+ + + +	ad.1 i 2 – uwagi nie mogą zostać uwzględnione, ponieważ w uchwale nie można umieszczać zapisów niewynikających wprost z przepisu rangi ustawy . Umieszczenie w treści uchwały cytowanych zapisów uzasadniałoby stwierdzenie nieważności uchwały uchwalające plan miejscowy w tej części. ad. 3 - uwzględnia się w części - ustala się stawkę w wysokości 15%, ad. pkt 4 - plan nie może uzależniać wydania pozwolenia na budowę od tego, aby inwestor objął swoim zamierzeniem budowlanym wszystkie nieruchomości położone w granicach terenu wyznaczonego w planie liniami rozgraniczającymi (aby np.: wykupił te tereny lub uzyskał prawo dysponowania gruntami na cele budowlane). ad. pkt 5 - studium gminy wyznacza tereny rozwojowe o przewadze funkcji usług publicznych. Tereny te leżą poza granicami sporządzanego planu. Na terenie planu występują tereny o podobnych funkcjach (60.UP, 69.ZU).

			o wprowadzenie zapisu: "zabudowa wielorodzinna może być prowadzona tylko na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę obejmującego projektem zabudowy cały teren przeznaczony pod taką zabudowę" 5. Wniosek o wyznaczenie terenów pod inwestycje celu publicznego, rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych.					
7.	07.11.2011 r.	Sławomir Zielski	Wniosek o dopuszczenie: 1. MW- zabudowy wielorodzinnej w budynkach do 4 mieszkań, 2. powierzchnię zabudowy do 30%, 3. intensywność zabudowy do 0,5, 4. wysokość zabudowy do 12m - do 2 kondygnacji nadziemnych + poddasze użytkowe, 5. kolorystyka dachu - grafit.	dz. nr 193/71 i 193/72	46.MN,UT		+ + + + +	ad. 1 - przeznaczenie obszaru działek pozostawia się bez zmian zgodnie z obecnie obowiązującym planem. Działki leżą na terenie oznaczonym w planie symbolem 46.MN,UT i przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz usługi turystyki. Dopuszczenie na przedmiotowych działkach innego typu zabudowy niż na pozostałym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi naruszałoby ład przestrzenny. ad 2,3,4 - wskaźniki urbanistyczne przyjęte dla poszczególnych typów zabudowy na całym obszarze planu w celu zachowania ładu przestrzennego pozostawia się bez zmian. Wskaźniki te, w szczególności wysokość zabudowy były przedmiotem uzgodnień z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. ad. 5 - brak przesłanek do ustalenia jednego koloru dachów - na terenie

								planu występują budynki z dachami w różnych kolorach i w różnych odcieniach (np.: grafitowe, czerwone, bordowe)
8.	07.11.2011 r.	Bronisława i Dominik Nikelscy	Wniosek o usunięcie drogi 2.KDL z terenu działki.	dz. nr 159/3	73.RM, 2.KDL,		+	Nie uwzględnia się w części. Na fragmencie działki zmienia się przebieg linii rozgraniczającej drogi 2.KDL. W wyłożonym projekcie planu teren przedmiotowej działki zajmowany przez projektowaną drogę jest znacznie mniejszy niż w obecnie obowiązującym planie. Zupełne usunięcie drogi z działki oznacza przesunięcie drogi na działkę położoną po jej drugiej stronie, gdzie obecny plan przeznacza teren pod zabudowę. Oznaczałoby to tym samym narażenie gminy na roszczenia odszkodowawcze, dlatego zasadniczy przebieg drogi pozostawia się bez zmian.
9.	07.11.2011 r.	Bronisława i Dominik Nikelscy	1. Wniosek o ustalenie w całym planie maksymalnej wysokości budynków na cele mieszkalne (jednorodzinne i wielorodzinne) i usługowe na 9,5m (licząc także poziom posadowienia parteru); 2. Ponadto dla zabudowy gospodarczej wraz	dz. nr 159/3 i 162/2	73.RM, 37.KDX, 2.KDL		+	ad. 1, 2 - pozostawia się wskaźniki zabudowy bez zmian. Wskaźniki urbanistyczne przyjęte dla poszczególnych typów zabudowy na całym obszarze planu w celu zachowania ładu przestrzennego zostały przyjęte z uwzględnieniem obecnie obowiązującego planu oraz zostały uzgodnione z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. ad. 3 - ustalenie wnioskowanego wspólnego kąta nachylenia połaci dachowych dla wszystkich typów zabudowy nie ma uzasadnienia. Na terenie planu znajdują się budynki

			z mieszkaniem dla rolnika - dopuszczonej jedynie na działkach rolnych (siedliskowych) o powierzchni min. 5000m ² na 8,5m , w tym na takich samych działkach - dla budynków gospodarczych bez funkcji mieszkalnych na maksymalnie 6m. 3. Ponadto wnioskujemy o ustalenie (bez wyjątku) kąta nachylenia połaci dachowej na 40-45 stopni.				+	różnego typu, zwłaszcza dotyczy do zabudowy gospodarczej i garaży. Ponadto proponowany zapis powodowałby ograniczenia dla możliwości rozbudowy istniejących budynków.
10.	04.11.2011 r.	Barbara Somla	Wniosek o dopuszczenie budowy siedliska na działce mniejszej niż 5000m ² .	dz. nr 227/3 i 227/4	73.RM		+	Studium dopuszcza zabudowę na działkach powyżej 5000m ² . Ustalenie minimalnej działki o mniejszej powierzchni byłoby niezgodne z ustaleniami studium.
11.	07.11.2011 r.	Bolesław Pienczke	1. Wniosek o zmianę przeznaczenie terenu działek na funkcję pod zabudowę mieszkaniową z dopuszczeniem możliwości zabudowy usługowej - usługi turystyki. 2. Wniosek o ustalenie wskazników i parametrów zabudowy dla wszystkich obszarów o identycznej	dz. nr 83, 141/3, 162/1, 179, 180	dz. 83 - 1.MN, dz. 141/3 - 9.MN, 12.KDD, 12MN, dz. 162/1 - 13.MN, 73.RM, dz. 179,180 - 74.RM, 20.MN,		+	ad. 1 - utrzymuje się przeznaczenie terenu bez zmian, zgodnie z obowiązującym planem oraz ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Usługi są dopuszczone w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej - wynika to z obowiązujących przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego. ad. 2 - uwzględnia się w części: dla terenów 23.MN i 25.MN zmienia się wysokość zabudowy na 9m (tak jak to

			funkcji na tym samym poziomie.		27.KDW, 19.MN, 25.MN, 28.KDW, 23.MN			ma miejsce na terenach sąsiednich 19.MN i 20.MN). Na pozostałych terenach wskaźniki pozostawia się bez zmian. Parametry zabudowy zostały przyjęte na podstawie obecnie obowiązującego planu i uzgodnione z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
12.	18.10.2011 r.	Daniel Skrzypek	Wniosek, aby nieruchomość uzyskała status działki budowlanej, w celu wybudowania domu.	dz. nr 227/5 i 227/6	73.RM		+	Przedmiotowe działki zgodnie z obowiązującym planem oraz ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy leżą na terenach rolnych. Wprowadzenie na ich obszarze terenów przeznaczonych pod zabudowę byłoby niezgodne z ustaleniami studium gminy.
13.	16.03.2012 r.	Bronisława i Dominik Nikelscy	1. Wniosek o zmianę zapisu karty terenu 73.R oraz 74.R w następujący sposób: 'W związku z potrzebą ochrony środowiska przyrodniczego oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych obowiązuje zakaz wszelkiej zabudowy na działkach o powierzchni mniejszej niż 5000m ² . 2. Wniosek o usunięcie drogi 2KDL z terenu działki.	dz. nr 159/3 i 162/2	73.RM, 37.KDX, 2.KDL		+	1. Propozycja zapisu planu wprowadzającego absolutny zakaz zabudowy (na terenach 73.R i 74.R) jest sprzeczna z powszechnie obowiązującym prawem. Zakaz zabudowy może wynikać jedynie z przepisów odrębnych. Z przepisów odrębnych obowiązujących na przedmiotowym terenie nie wynika zakaz zabudowy. 2. Na fragmencie działki

								159/3 zmieniono przebieg linii rozgraniczającej drogi 2.KDL w stosunku do wyłożonego po raz pierwszy projektu planu. W wyłożonym ponownie projekcie planu teren przedmiotowej działki zajmowany przez projektowaną drogę jest mniejszy oraz znacznie mniejszy niż w obecnie obowiązującym planie. Zupełne usunięcie drogi z działki oznacza przesunięcie drogi na działkę położoną po jej drugiej stronie, gdzie obecny plan przewiduje teren pod zabudowę. Oznacza to tym samym narażenie gminy na roszczenia odszkodowawcze.
14	14.08.2012 r.	Bronisława i Dominik Nikelscy	Wniosek o ustanowienie strefy ochrony archeologicznej adekwatnej do rysunku Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Kosakowo. W przypadku pełnej akceptacji wniosku o zmianę przebiegu drogi 2.KDL zgodnie z naszą propozycją z dnia	dz. nr 159/3 i 162/2	73.RM, 37.KDX, 2.KDL		+	Przebieg granic stref ochronnych stanowisk archeologicznych oznaczonych na rysunku planu został doprecyzowany i ustalony w uzgodnieniu z odpowiednimi służbami ochrony zabytków

			13.08.2012 - powyższy wniosek o ustanowienie strefy ochrony archeologicznej na działce 156/1 można traktować jako nieaktualny i wycofany.					
15	14.08.2012 r.	Bronisława i Dominik Nikelscy	1. Wniosek o sformułowanie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla terenów 73R i 74R adekwatnie do Studium, w tym wyznaczenia w planie możliwości zabudowy rolnej lub rezydencjonalnej jedynie na działkach o powierzchni minimum 5000m² poprzez utrzymanie zakazu zabudowy na działkach mniejszych niż 5000m²z powołaniem się na przepisy nadrzędne. 2. Wniosek o korektę zapisów w pkt 4 lit d dla karty 73R i 74R poprzez zmianę sformułowania z "zabudowę mieszkaniową" na "zabudowę siedliskową lub rezydencjonalną na działkach o powierzchni min. 5000m²lub inne	dz. nr 159/3 i 162/2	73.RM, 37.KDX, 2.KDL		+ + +	ad 1. Plan dopuszcza na terenach 73 i 74R zabudowę siedliskową, tym samym nie narusza ustaleń Studium UiKZP Gminy Kosakowo, które proponuje "ewentualną lokalizację na tym terenie zabudowy rezydencjonalnej lub siedliskowej na działkach o powierzchni min. 0,5ha. Plan określa minimalną wielkość działki jako 5000m². ad 2. Sformułowanie w planie wynika z uwzględnienia przepisów odrębnych dotyczących ochrony przed hałasem. Przepisy te odnoszą się do terenów mieszkaniowych - plan dopuszcza w siedliskach taką zabudowę. ad 3. W wyłożonym po raz

			sformułowanie odnoszące się w sposób właściwy do prawidłowego przeznaczenia i wykorzystania tego terenu. 3. Wniosek o zmniejszenie linii rozgraniczającej 2KDL od strony terenu 73R i 74R przy jednoczesnym dostosowaniu linii zabudowy dla działki 156/1 w taki sposób, aby możliwe było poprowadzenie drogi 2KDL zgodnie z innym naszym wnioskiem z dnia 13.08.2012					trzeci projekcie planu teren przedmiotowej działki zajmowany przez projektowaną drogę jest mniejszy niż w wersji pierwotnej projektu oraz znacznie mniejszy niż w obecnie obowiązującym planie. Zupełne usunięcie drogi z działki oznacza przesunięcie drogi na działkę położoną po jej drugiej stronie, gdzie obecnie obowiązujący plan przeznacza teren pod zabudowę. Oznacza to tym samym narażenie gminy na roszczenia odszkodowawcze.
16	14.08.2012 r.	Bronisława i Dominik Nikelscy	1. Wniosek o uwzględnienie w planie potrzeby ochrony istniejących nielicznych obiektów przyrodniczych, w szczególności ochronę starego (ok. 150 letniego) dębu znajdującego się w pasie drogi, na działce 227/6 oraz sąsiedniego, młodszego dębu, który wraz z dębem pomnikowym tworzy tzw. mini zespół krajobrazowo-przyrodniczy. 2. Wniosek o dalsze	dz. nr 159/3 i 162/2	73.RM, 37.KDX, 2.KDL		+	ad. 1. Dąb leży na działce nr 227/6, czyli poza projektowanymi liniami rozgraniczającymi drogi. W celu ochrony cennego drzewa, wokół starego dębu został utworzony teren zieleni publicznej. Drugi dąb również znajduje się poza pasem drogowym. (Zespół przyrodniczo-krajobrazowy to fragmenty krajobrazu naturalnego i kulturowego zasługujące na ochronę ze

			częściowe usunięcie drogi KDL z terenu działki 159/3 zgodnie z propozycją graficzną załączoną do powyższego wniosku.					względu na walory widokowe lub estetyczne; ustanowienie zespołu przyrodniczo-krajobrazowego następuje w drodze uchwały rady gminy; źródło: ustawa "O ochronie przyrody"). Jeden z dębów stanowi pomnik przyrody, dlatego w celu ochrony dębu droga została przesunięta w kierunku działki nr 156/1o ok.1,5m. ad. 2. Przebieg drogi został już skorygowany na korzyść składającego uwagę po pierwszym wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu. Zajmowany przez projektowaną drogę teren jest mniejszy niż w wersji pierwotnej projektu oraz znacznie mniejszy niż w obecnie obowiązującym planie. Ponownie przesunięto drogę w kierunku wschodnim, lecz w całości nie uwzględniono uwagi. Zupełne usunięcie drogi z działki oznacza przesunięcie drogi na działkę położoną po jej drugiej stronie, gdzie obecnie
--	--	--	--	--	--	--	--	--

								obowiązujący plan przeznacza teren pod zabudowę. Oznacza to tym samym narażenie gminy na roszczenia odszkodowawcze.
--	--	--	--	--	--	--	--	--

Przewodniczący Rady Gminy Kosakowo

Mirosław Marek