



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

---

Gdańsk, dnia 16 stycznia 2013 r.

Poz. 368

### UCHWAŁA NR XXXV/94/2012 RADY GMINY KOSAKOWO

z dnia 5 grudnia 2012 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Pogórze,  
w zakresie działek nr 78/71 i 78/72 przy ul. Czechowicza.**

Na podstawie art. 20 w związku z art. 14 ust. 8, art. 15, art. 16 ust. 1, art. 17, art. 29 i art. 34 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2012r., Nr 110, poz. 647), rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. Nr 164, poz. 1587) i art. 18, ust. 2, pkt. 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591, z późn. zmianami), w wykonaniu uchwały Nr XIII/70/2011 Rady Gminy Kosakowo z dnia 31 sierpnia 2011 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Pogórze, w zakresie działek nr 78/71 i 78/72 przy ul. Czechowicza.

**Rada Gminy Kosakowo uchwala, co następuje:**

#### **Rozdział 1.**

#### **Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kosakowo” uchwalonego uchwałą Rady Gminy Kosakowo Nr XXI/49/2008 z dnia 29 maja 2008 roku, uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Pogórze, w zakresie działek nr 78/71 i 78/72 przy ul. Czechowicza, o powierzchni ok. 2,5 ha.

2. Granice terenu objętego planem określa załącznik do uchwały Nr XIII/70/2011 Rady Gminy Kosakowo z dnia 31 sierpnia 2011 roku.

§ 2. 1. Integralną częścią uchwały jest:

- 1) Załącznik nr 1 do uchwały zawierający rysunek planu;
- 2) Załącznik nr 2 do uchwały zawierający rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) Załącznik nr 3 do uchwały zawierający rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

2. Część tekstowa uchwały składa się z następujących rozdziałów:

- 1) Rozdział 1 – Przepisy ogólne. Przepisy ogólne zawierają m.in. wyjaśnienie zasad konstrukcji planu oraz definicje terminów użytych w planie;
- 2) Rozdział 2 – Ustalenia ogólne dotyczące całego terenu;
- 3) Rozdział 3 – Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych;
- 5) Rozdział 4 – Przepisy końcowe.

§ 3. Na terenie objętym planem obowiązują następujące definicje terminów użytych w planie:

- 1) **tereny zabudowy usługowej** komercyjne i publiczne, z wyłączeniem:
  - a) rzemiosła produkcyjnego,
  - b) stacji paliw,
  - c) warsztatów samochodowych blacharskich i lakierniczych,
  - d) stacji obsługi samochodów ciężarowych i autobusów, Dopuszcza się:
    - a) parkingi i garaże dla samochodów osobowych,
    - b) salony samochodowe (z serwisem),
    - c) małe hurtownie do 2000 m<sup>2</sup> powierzchni,
    - d) mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą.
- 2) **powierzchnia zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy budynków i tymczasowych obiektów budowlanych o terminie lokalizacji powyżej 120 dni zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 3) **wysokość zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od naturalnej warstwy terenu w najniższym punkcie obrysu budynku do kalenicy lub najwyższego punktu na pokryciu kubatury, bez masztów odgromnikowych, anten i kominów;
- 4) **dach stromy** – połacie dachowe są nachylone do poziomu pod kątem większym niż 15 stopni,
- 5) **zagospodarowanie tymczasowe** – należy przez to rozumieć sposób wykorzystania i urządzenia terenu, a także sposób użytkowania obiektu, dopuszczone na czas określony tj. do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem. Zasady tymczasowego zagospodarowania określają ustalenia planu.

§ 4. 1. Plan zawiera dwuszczeblowy układ ustaleń – ustalenia ogólne obowiązujące na całym obszarze planu oraz ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów elementarnych. Dla każdego terenu elementarnego obowiązują równocześnie ustalenia ogólne i ustalenia szczegółowe.

2. Ustalenia tekstowe planu, ogólne dla całego obszaru objętego planem dotyczą elementów struktury funkcjonalno-przestrzennej, w tym systemów komunikacji i systemów infrastruktury technicznej.

3. Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych są zawarte w karcie terenu. Dla każdego terenu ustala się:

- 1) oznaczenie terenu;
- 2) przeznaczenie terenu;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 8) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 9) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 11) ustalenia obsługi komunikacyjnej;
- 12) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej;
- 13) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów;

14) stawkę procentową, służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tzw. „opłaty planistycznej”).

§ 5. 1. Obszar objęty planem dzieli się na tereny elementarne, czyli wyróżnione na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania. Wszystkie części obszaru objętego planem należą do któregoś z terenów elementarnych i żadna część nie należy równocześnie do dwóch terenów elementarnych.

2. Każdy teren elementarny jest oznaczony w tekście i na rysunku planu numerem adresowym, gdzie określa się położenie terenu elementarnego, przeznaczenie terenu, kolejny numer terenu elementarnego oraz, dla terenów systemu komunikacji klasę ulicy.

3. Ustalenie podstawowego przeznaczenia terenu nie wyklucza możliwości lokalizacji na nim innych funkcji na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych.

4. Liniami rozgraniczającymi wewnętrznego podziału wyróżnia się w planie fragmenty terenu elementarnego, dla których sformułowano dodatkowe ustalenia szczegółowe dotyczące zasad zagospodarowania lub określono ściśle ustalony sposób użytkowania i zagospodarowania.

§ 6. Rysunek planu stanowiący załącznik nr 1 do uchwały zawiera następujące oznaczenia:

1. Granicę obszaru objętego opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
2. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu; tj. granice terenu elementarnego;
3. Linie rozgraniczające tereny o różnych zasadach zagospodarowania; tj. granice wydzielienia wewnętrznego;
4. Oznaczenie terenu elementarnego; wyodrębnionego liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu; kolejny numer terenu elementarnego;
5. Strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.
6. Nieprzekraczalna linia zabudowy.
7. Tereny zielone do zachowania i wprowadzenia.
8. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu: MW/U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej.

## **Rozdział 2.**

## **Ustalenia ogólne dotyczące całego terenu**

### **§ 7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

1. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) elewacje: cegła licowa, okładziny ceramiczne klinkierowe, drewno, kamień, tynki;
- 2) kolorystyka elewacji: wyklucza się rażące i jaskrawe kolory;
- 3) kolorystyka pokrycia dachu: w tonacji dachówki ceramicznej, szarości i czerni.

2. Zasady lokalizacji nośników reklamowych:

- 1) wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących;
- 2) dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o powierzchni maksymalnej 3m<sup>2</sup>, maksymalnie jedna reklama na działce;
- 3) kształt, wielkość i miejsce umieszczenia szyldu lub reklamy na budynkach muszą być dostosowane do skali i architektury budynku;
- 4) na całym terenie obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło pulsujące mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie.

3. Dla ogrodzeń ustala się:

- 1) wyklucza się stosowanie ogrodzeń w postaci prefabrykowanych przeseł betonowych;
- 2) ogrodzenie nie może stwarzać zagrożenia dla bezpieczeństwa ludzi i zwierząt.

### **§ 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

1. W granicach terenu objętego planem nie występują prawne formy ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

2. Na terenie objętym planem występują następujące formy ochrony środowiska: cały teren położony jest w granicach zbiornika wód podziemnych GZWP – 111; dotychczas nie zostały ustalone prawne warunki ochrony wód podziemnych na terenie zbiornika i jego obszarze ochronnym.

3. W zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych obowiązuje:

- 1) zapewnienie należytej ochrony przed przedostawaniem się zanieczyszczeń z terenów komunikacyjnych i innych utwardzonych poprzez separację zanieczyszczeń; odprowadzane wody opadowe powinny spełniać obowiązujące w tym zakresie normy;
- 2) wprowadzanie nawierzchni przepuszczalnych i półprzepuszczalnych na drogach dojazdowych do nowych posesji, terenach rekreacji i zieleni w szczególności na obszarach o nachyleniach przekraczających 5 %.

4. Zasięg uciążliwości dla środowiska działalności gospodarczej, prowadzonej na danym terenie, winien być bezwzględnie ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w środki techniczne ochrony przed tymi uciążliwościami. Zapis nie dotyczy lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu obowiązujących przepisów.

### **§ 9. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

1. W granicach terenu objętego planem nie występują zabytki w rozumieniu przepisów odrębnych.

2. Część terenu znajduje się w granicach stanowisk archeologicznych, dla których ustala się strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych oznaczone na rysunku planu.

### **§ 10. Ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych:**

1. Dopuszcza się lokalizację urządzeń technicznych, obiektów małej architektury i zieleni.

2. W rozwiązaniach przestrzeni publicznych należy przewidzieć udogodnienia dla osób niepełnosprawnych.

**§ 11. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** nie dotyczy.

**§ 12. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** Plan nie uruchamia procedury scalenia i podziału nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 13. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

1. Wymiary obiektów budowlanych i naturalnych (w tym tymczasowych obiektów budowlanych), a także umieszczonych na nich urządzeń nie mogą przekraczać wysokości 89 m n.p.m.

2. Na obszarze objętym zmianą planu zabrania się:

- 1) budowy lub rozbudowy obiektów, które mogą stanowić źródło żerowania ptaków;
- 2) hodowania ptaków stanowiących zagrożenie dla ruchu lotniczego.

**§ 14. Ustalenia dla systemów komunikacji, zasady ich modernizacji i rozbudowy**

1. Układ dróg publicznych tworzą ulice klasy D – dojazdowe, znajdujące się poza obszarem opracowania zmiany planu.

2. Obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach własnej działki z zachowaniem następujących wskaźników miejsc parkingowych:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: min. 1,2 mp/ mieszkanie;
- 2) dla innych obiektów nie mniej niż 1 miejsce na 40m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu;
- 3) z zapewnienia miejsc postojowych na terenie działki zwalnia się lokale i obiekty usługowe o powierzchni użytkowej do 50m<sup>2</sup>.

**§ 15. Ustalenia dla systemów infrastruktury technicznej, zasady ich modernizacji i rozbudowy**

1. Ustala się następujące zasady lokalizacji infrastruktury technicznej, a także przebudowy, rozbudowy sieci i urządzeń istniejących:

- 1) w liniach rozgraniczających dróg, ulic, dojazdów i ciągów pieszych po uzgodnieniu projektowanego przebiegu z odpowiednim zarządcą terenu;
- 2) na terenach wynikających z lokalizacji uzgodnionych na etapie projektowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu wyznaczają pasy techniczne w korytarzach infrastruktury technicznej niezbędne dla prowadzenia sieci uzbrojenia terenu usytuowanych poza korytarzami infrastruktury technicznej;
- 4) wszelkie włączenia sieci projektowanych do sieci istniejących należy projektować na warunkach gestorów sieci;
- 5) wszelkie kolizje i zbliżenia z istniejącym i projektowanym uzbrojeniem technicznym należy uzgodnić z właściwym gestorem sieci;
- 6) realizacja uzbrojenia na obszarze objętym planem powinna być prowadzona wyprzedzająco lub równoległe w stosunku do zabudowy mieszkaniowej.

2. Zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej.

3. Odprowadzenie ścieków : do sieci kanalizacji sanitarnej.

4. Odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie działki lub do kanalizacji deszczowej systemu odwadniającego gminy Kosakowo.

5. Zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej.

6. Zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej.

7. Zaopatrzenie w ciepło: z niskoemisyjnych źródeł lokalnych.

8. Gospodarka odpadami: komunalne - po segregacji wywóz na grupowe zorganizowane składowisko śmieci, pozostałe – zgodnie z obowiązującymi przepisami.

#### 9. Zasady rozbudowy infrastruktury teletechnicznej:

- 1) dopuszcza się rozbudowę sieci telekomunikacyjnych zarówno w formie tradycyjnej jak i wykorzystując nowe technologie;
- 2) dopuszcza się rozbudowę i modernizację infrastruktury światłowodowej z zachowaniem w lokalizacji wymogów ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych;
- 3) ustala się rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne w gminie i regionie;
- 4) w zakresie telekomunikacji zakłada się pełną dostępność do łączy telekomunikacyjnych, rozwój sieci teleinformatycznych,
- 5) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

10. Planowane urządzenia i sieci magistralne: nie dotyczy.

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych**

#### **§ 16. Ustalenia dla terenu 01.MW/U o powierzchni 1,62 ha.**

##### **1. Przeznaczenie terenu**

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej;
- 2) dopuszcza się usługi spełniające równocześnie poniższe warunki:
  - a) brak kolizji z funkcją mieszkaniową,
  - b) mieszczące się w lokalach użytkowych do 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - c) dysponujących odrębnym wejściem z zewnątrz lub wejściem z zewnątrz wspólnym z najwyżej jednym mieszkaniem.
- 3) wyklucza się lokalizację obiektów usługowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 7.

##### **3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) obowiązuje zachowanie dopuszczalnych norm hałasu jak na obszarach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić pas zieleni izolacyjnej o szerokości 3m do utrzymania i wprowadzenia - jak na rysunku planu.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** część terenu znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych; obowiązują zasady zagospodarowania terenu zgodne z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 9.

**5. Ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych:** nie ustala się.

##### **6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu:
  - a) 9m od strony zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) pozostałe min. 4 m;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 40%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 40%;
- 4) intensywność zabudowy: minimalna: nie ustala się, maksymalna: 0,8;
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) dla obszaru „a” - minimalna: nie ustala się, maksymalna: 15 m,

- b) dla obszaru „b” - minimalna: nie ustala się, maksymalna: 12 m;
- 6) formy zabudowy: dowolne;
- 7) kształt dachu: stromy;
- 8) wielkość nowo wydzielanych działek dla podstawowego przeznaczenia terenu: nie ustala się.

**7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** nie dotyczy.

**8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie dotyczy.

**9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 2) dopuszcza się 100% zabudowy mieszkaniowej.

**10. Obsługa komunikacyjna:** obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 14;

**11. Infrastruktura techniczna:**

- 1) obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 15;
- 2) przez teren przebiega istniejąca sieć wodociągowa DN110 w pasie planowanego chodnika; w przypadku zmiany koncepcji drogowej należy wyznaczyć pasy techniczne wzdłuż trasy w/w wodociągu wolne od trwałej zabudowy i nasadzeń, połączone z drogą publiczną, o szerokości umożliwiającej prowadzenie prac na przewodzie wodociągowym w otwartym wykopie.

**12. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, zakaz nie dotyczy dotychczasowego wykorzystania terenu do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.

**13. Stawka procentowa:** ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 15% dla całego terenu.

## **§ 17. Ustalenia dla terenu 02.MW/U o powierzchni 0,86 ha.**

**1. Przeznaczenie terenu**

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej;
- 2) dopuszcza się usługi spełniające równocześnie poniższe warunki:
  - a) brak kolizji z funkcją mieszkaniową,
  - b) mieszczące się w lokalach użytkowych do 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - c) dysponujących odrębnym wejściem z zewnątrz lub wejściem z zewnątrz wspólnym z najwyżej jednym mieszkaniem.
- 3) wyklucza się lokalizację obiektów usługowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 7.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) obowiązuje zachowanie dopuszczalnych norm hałasu jak na obszarach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić zieleń do utrzymania i wprowadzenia - jak na rysunku planu.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** część terenu znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych; obowiązują zasady zagospodarowania terenu zgodne z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 9.

**5. Ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych:** nie ustala się.

**6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu:
  - a) 10m od strony zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) pozostałe min. 4 m;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 40%,
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 40%;
- 4) intensywność zabudowy: minimalna: nie ustala się maksymalna: 0,8;
- 5) wysokość zabudowy: minimalna: nie ustala się, maksymalna: 10,5 m;
- 6) formy zabudowy: dowolne;
- 7) kształt dachu: stromy;
- 8) wielkość nowo wydzielanych działek dla podstawowego przeznaczenia terenu: nie ustala się.

**7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** nie dotyczy.

**8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie dotyczy.

**9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 2) dopuszcza się 100% zabudowy mieszkaniowej.

**10. Obsługa komunikacyjna:** obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 14.

**11. Infrastruktura techniczna:** obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 15.

**12. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, zakaz nie dotyczy dotychczasowego wykorzystania terenu do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.

**13. Stawka procentowa:** ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 15% dla całego terenu.

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

**§ 21.** W granicach objętych niniejszym planem tracą moc przepisy uchwały nr XI/56/07 Rady Gminy Kosakowo z dnia 19 lipca 2007 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Pogórze gm. Kosakowo opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego Nr 144 poz. 2697 z dnia 16.10.2007r.

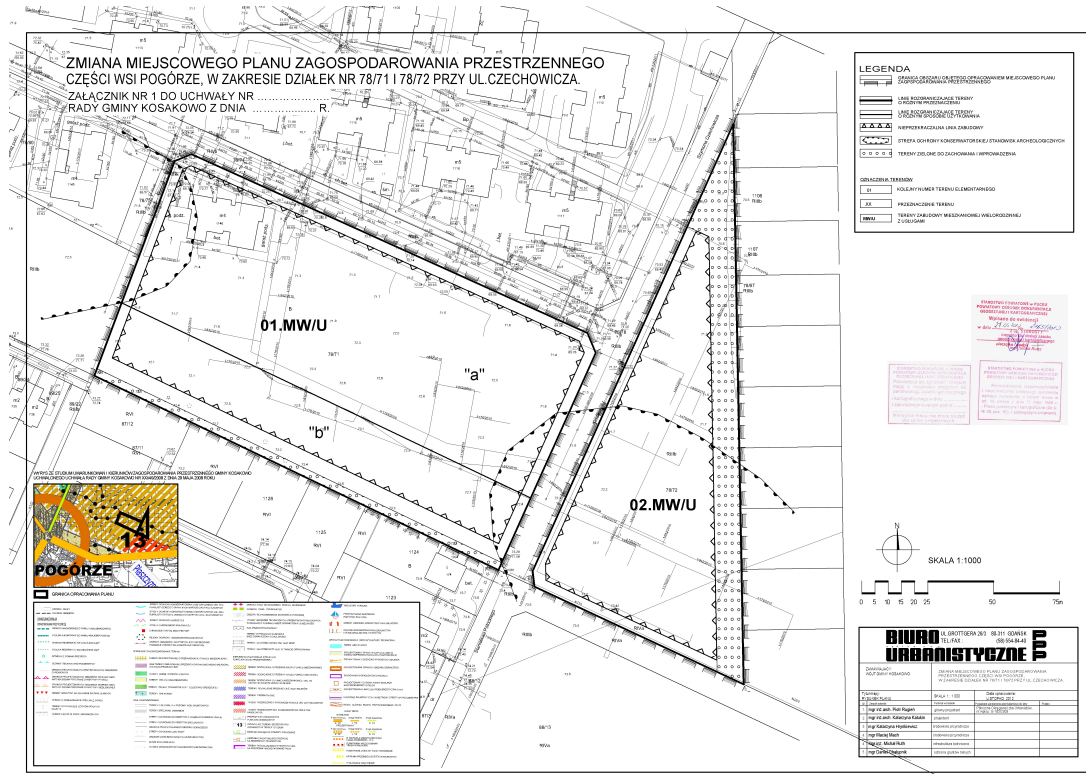
**§ 22.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kosakowo.

**§ 23.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy  
Kosakowo

**Mirosław Marek**





Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXV/94/2012  
Rady Gminy Kosakowo  
z dnia 5 grudnia 2012 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

dotyczy projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego opracowanego na podstawie uchwały Nr XIII/70/2011 Rady Gminy Kosakowo z dnia 31 sierpnia 2011 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Pogórze, w zakresie działek nr 78/71 i 78/72 przy ul. Czechowicza.

**Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 13.06.2012r. do 11.07.2012r.. W dniu 28.06.2012r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rozwiązaniami. Termin składania uwag do projektu planu minął 31.07.2012r.**

**Do dnia 31 lipca 2012 r. wpłynęły następujące uwagi nieuwzględnione w rozstrzygnięciu Wójta:**

Pismem z dnia 30.07.2012r. **Elżbieta Kacpura, Ireneusz Kacpura, Michał Kacpura** złożyli do projektu planu uwagi dotyczące:

- 1) zwiększenia nieprzekraczalnej linii zabudowy na działce nr 78/71 od strony zabudowy jednorodzinnej do kilkunastu metrów
- 2) obniżenia wysokości zabudowy wielorodzinnej dopuszczonej w obowiązującym planie do 12m w pasie wzdłuż granicy z terenem zabudowy jednorodzinnej (24MN)

Rada Gminy Kosakowo odrzuca powyższe uwagi

Uzasadnienie odrzucenia uwagi:

- AD. 1)** odrzuca się częściowo: nieprzekraczalna linia zabudowy została przesunięta z 6 do 9m od granicy działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną (teren 24MN). Wysokość zabudowy
- AD. 2)** Wysokość zabudowy wielorodzinnej do 12m na terenie działki nr 78/71 pozostaje jak w planie obowiązującym, ponieważ obniżenie ustalonych w obowiązującym planie wskaźników zabudowy na skutek zmiany planu miejscowego może rodzić dla gminy finansowe skutki odszkodowawcze z tytułu obniżenia wartości nieruchomości.

**Do dnia 31 lipca 2012 r. wpłynęła uwaga nieuwzględniona w rozstrzygnięciu Wójta:**

Pismem z dnia 30.07.2012r. **Magdalena Kacpura** złożyła do projektu planu uwagi dotyczące:

- 1) braku zgody na zwiększenie wskaźnika intensywności zabudowy;
- 2) zwiększenia nieprzekraczalnej linii zabudowy na działce nr 78/71 od strony zabudowy jednorodzinnej do kilkunastu metrów lub obniżenia wysokości zabudowy

Rada Gminy Kosakowo odrzuca powyższe uwagi

Uzasadnienie odrzucenia uwagi:

- AD. 1)** zgodnie z polityką zagospodarowania przestrzennego gminy ustaloną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania maksymalny wskaźnik dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w miejscowości Pogórze wynosi 1,15. Na wniosek właściciela ww działki wielkość wskaźnika intensywności zabudowy została zwiększona z 0,7 do 0.8 z w stosunku do planu obowiązującego obecnie na terenie objętym zmianą planu.
- AD. 2)** odrzuca się częściowo: nieprzekraczalna linia zabudowy została przesunięta z 6 do 9m od granicy działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną (teren 24MN).

**Projekt planu został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 20.08.2012r. do 20.09.2012r.. W dniu 13.09.2012r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rozwiązaniami. Termin składania uwag do projektu planu minął 05.10.2012r.**

**Do dnia 5 października 2012 r. wpłynęło osiem uwag nieuzasadnionych w rozstrzygnięciu Wójta:**

Pismem z dnia 13.09.2012r. **Marek i Maria Matczyńscy** złożyli do projektu planu uwagę dotyczącą zmiany koncepcji zabudowy i zmiany lokalizacji placu zabaw przez dewelopera na terenie Osiedla Morskiego.

Rada Gminy Kosakowo odrzuca powyższą uwagę

Uzasadnienie odrzucenia uwagi:

Uwaga nieuwzględniona z powodów formalnych, gdyż zagadnienie zmiany przez dewelopera lokalizacji placu zabaw oraz rozmieszczenia poszczególnych budynków mieszkalnych na osiedlu nie dotyczy regulacji ustalanych i określanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Zmiana planu miejscowego na terenie działki 78/71 dotyczy zmiany wskaźnika intensywności zabudowy z 0.7 do 0.8. Wzrost wskaźnika intensywności o 0.1 nie spowoduje zwiększenia powierzchni zabudowy działki oraz wysokości zabudowy. Parametry te pozostają bez zmian w stosunku do planu obowiązującego. W związku z tym zmiana planu nie przyczyni się do zagęszczenia budynków na terenie osiedla.

Pismem z dnia 05.10.2012r. **Magdalena Kacpura** złożyła do projektu planu uwagi dotyczące:

- 1) obniżenia wysokości zabudowy wielorodzinnej dopuszczanej w obowiązującym planie z 12m do 10,5m w pasie wzdłuż granicy z terenem zabudowy jednorodzinnej (24MN).
- 2) wprowadzenia 9-metrowego pasa zieleni izolacyjnej od strony zabudowy jednorodzinnej (24MN).

Rada Gminy Kosakowo odrzuca powyższe uwagi

Uzasadnienie odrzucenia uwag:

Wysokość zabudowy wielorodzinnej do 12m na terenie działki 78/71 oraz 3-metrowy pas zieleni pozostaje jak w planie obowiązującym, ponieważ obniżenie ustalonych w obowiązującym planie wskaźników zabudowy na skutek zmiany planu miejscowego może rodzić dla gminy finansowe skutki odszkodowawcze. Zwiększono natomiast odległość projektowanej zabudowy wielorodzinnej od granicy działki do 9 m w wyniku uwzględnienia uwagi złożonej podczas pierwszego wyłożenia projektu zmiany planu do publicznego wglądu.

Pismem z dnia 11.09.2012r. **Elżbieta Kacpura, Ireneusz Kacpura, Michał Kacpura** złożyli do projektu planu uwagę dotyczącą obniżenia wysokości zabudowy wielorodzinnej dopuszczanej w obowiązującym planie do 12m w pasie wzdłuż granicy z terenem zabudowy jednorodzinnej (24MN).

Rada Gminy Kosakowo odrzuca powyższą uwagę

Uzasadnienie odrzucenia uwagi:

Wysokość zabudowy wielorodzinnej do 12m na terenie działki 78/71 pozostaje jak w planie obowiązującym, ponieważ obniżenie ustalonych w obowiązującym planie wskaźników zabudowy na skutek zmiany planu miejscowego może rodzić dla gminy finansowe skutki odszkodowawcze. Zwiększono natomiast odległość projektowanej zabudowy od granicy działki do 9 m.

Pismem z dnia 20.09.2012r. **Kancelaria Radcy Prawnego Cezary Lasek** złożyła do projektu planu uwagi dotyczące:

- 1) zmiany lokalizacji placu zabaw na terenie Osiedla Morskiego,
- 2) zmiany lokalizacji budynków i dróg w projekcie koncepcyjnym Osiedla Morskiego,
- 3) zmiana planu wpłynie znacząco na architekturę całego osiedla , znacząco zwiększając intensywność zabudowy , a obniżając współczynnik zieleni,
- 4) skutkiem zmiany planu miejscowego będzie uciążliwość akustyczna związana z fazą budowy obiektów na terenie osiedla (w dotychczasowym projekcie planu osiedla brak emisji akustycznych)

Rada Gminy Kosakowo odrzuca powyższe uwagi

Uzasadnienie odrzucenia uwag:

- AD. 1)** Uwaga nieuwzględniona z powodów formalnych, gdyż zagadnienie lokalizacji placu zabaw nie dotyczy regulacji ustalanych i określanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zarówno w planie aktualnie obowiązującym jak i w projekcie zmiany planu. Projekt zmiany planu oraz obowiązujący plan miejscowy nie wskazuje lokalizacji placu zabaw na terenie osiedla.
- AD. 2)** Uwaga nieuwzględniona z powodów formalnych, gdyż zagadnienie to nie dotyczy regulacji ustalanych i określanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zarówno w planie obecnie obowiązującym na terenie działek nr 78/71 i 78/72 jak też w projekcie zmiany planu. Uwagi odnoszą się do koncepcji zagospodarowania osiedla (rozmieszczenia poszczególnych budynków i elementów architektury towarzyszącej) sporządzonej przez dewelopera.
- AD. 3)** Projekt zmiany planu miejscowego dotyczy zwiększenia wskaźnika intensywności zabudowy. Wzrost wskaźnika intensywności nie spowoduje zwiększenia procentu powierzchni zabudowy działki w obowiązującym planie. Procent powierzchni biologicznie czynnej (zielonej) pozostaje również bez zmian w stosunku do planu obowiązującego na terenie objętym zmianą planu.
- AD. 4)** Obecnie obowiązujący plan miejscowy dopuszcza w granicach opracowania zmiany planu możliwość zabudowy wielorodzinnej i usługowej 22MW/U i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami 33MN/U. Uciążliwość akustyczna związana z fazą budowy osiedla lub dostawa potrzebnych towarów do ich późniejszego funkcjonowania ma charakter krótkotrwały lub chwilowy. Proces budowlany zawsze wiąże się z uciążliwością powodowaną pracą maszyn budowlanych (emisja hałasu, spalin), transportem materiałów budowlanych itp. Ustalenia projektu zmiany planu miejscowego nie mają wpływu na wyeliminowanie tych uciążliwości.

Przewodniczący Rady Gminy  
Kosakowo

**Mirosław Marek**

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXV/94/2012

Rady Gminy Kosakowo

z dnia 5 grudnia 2012 r.

### **Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej**

Do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, finansowanych z udziałem środków z budżetu gminy zalicza się:

- budowę dróg gminnych wraz z ich oświetleniem,
- budowę wodociągów i urządzeń wodociągowych,
- budowę kanalizacji sanitarnej z urządzeniami,
- budowę kanalizacji deszczowej z urządzeniami,

Przepisom o finansach publicznych podlegają inwestycje, które realizowane są z udziałem środków publicznych zdefiniowanych w §3 ustawy o finansach publicznych oraz środków pochodzących z funduszy strukturalnych UE (art. 110 ust. 1 pkt. 1)

Inwestycje wymienione w p.1 są zadaniem własnym gminy, ale będą współfinansowane przez inwestorów prywatnych na zasadzie lokalnych inicjatyw inwestycyjnych na warunkach określonych przez gminę. Nie określa się harmonogramu realizacji wymienionych inwestycji.

Pozostałe zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, określone w art.7 ust.1 ustawy o samorządzie gminnym, jak:

- zaopatrzenie w energię elektryczną,
- zaopatrzenie w energię ciepłą,
- zaopatrzenie w gaz,

podlegają dodatkowo regulacjom ustawy Prawo energetyczne. Zaopatrzenie w te media realizują przedsiębiorstwa energetyczne. Inwestycje z zakresu zaopatrzenia nie są finansowane z udziałem środków z budżetu gminy. Wskazane w ustawie Prawo energetyczne zadania własne gminy, finansowane z jej budżetu, obejmują wykonanie oświetlenia dróg, tych których gmina jest zarządcą - czyli dróg gminnych.

#### **I. Budowa dróg**

Układ dróg publicznych stanowią drogi wyznaczone w obowiązującym planie i znajdujące się poza obszarem zmiany planu. Budowa dróg gminnych została uwzględniona w całości w skutkach finansowych obowiązującego planu. Budowa lub przebudowa dróg dojazdowych publicznych spowodowana inwestycją niedrogową generującą ruch należy do inwestora tego przedsięwzięcia. Szczegółowe warunki budowy lub przebudowy dróg zawarte będą w umowie zawartej pomiędzy zarządcą drogi a investorem inwestycji niedrogowej (art.16 ustawy o drogach publicznych).

Gmina Kosakowo nie poniesie więc kosztów budowy dróg publicznych w związku z realizacją zmiany planu.

#### **II. Uzbrojenie terenu**

Teren jest w pełni uzbrojony w sieci infrastruktury technicznej, także Gmina nie poniesie żadnych kosztów w związku z uchwaleniem zmiany planu.

Przewodniczący Rady Gminy  
Kosakowo

**Mirosław Marek**