



FABRYKA
PRZESTRZENI

planowanie przestrzenne
& środowisko

PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

działki nr 112/19 i 96/10 w Rewie, gmina Kosakowo.

ETAP: WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU

Opracowanie:

mgr Anna Łączkowska-Sokołowska – planowanie przestrzenne

mgr Filip Sokołowski – planowanie przestrzenne

mgr Ewa Zagdańska – prognoza oddziaływania na środowisko

inż. Marcin Kowal – prognoza skutków finansowych

sierpień 2017

„Fabryka Przestrzeni” Anna Łączkowska-Sokołowska

ul. Lipowa 33, 64-500 Szamotuły

NIP: 787-195-21-21, REGON: 301302171

ul. Strzelców 46/35, 81-546 Gdynia

tel. (+48) 501 546 400

anna@fabryka-przestrzeni.pl

www.fabryka-przestrzeni.pl

Uchwała Nr
Rady Gminy w Kosakowie
z dnia/...../.....

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki
nr 112/19 i 96/10 w Rewie gmina Kosakowo**

Działając na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) i art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 446, z późn. zm) oraz w związku z Uchwałą nr XXXI/82/2016 Rady Gminy w Kosakowie, z dnia 3 listopada 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki nr 112/19 i 96/10 w Rewie gmina Kosakowo, Rada Gminy w Kosakowie uchwala co następuje:

DZIAŁ I
Przepisy ogólne:

§ 1.

1. Po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kosakowo” uchwalonego Uchwałą nr XX/5/2016 Rady Gminy Kosakowo, z dnia 28 stycznia 2016r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działki nr 112/19 i 96/10 w Rewie gmina Kosakowo.
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działki nr 112/19 i 96/10 w Rewie gmina Kosakowo, zwany dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni ok. 1,01 ha, którego granice określono na załączniku nr 1 do uchwały.

§ 2. Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1: 1000, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3.

§ 3. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację budynków. Linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków, a także balkonów, werand, wykuszy, logii, gzymsów, okapów, daszków, zadaszeń nad wejściami, niezabudowanych schodów zewnętrznych;
- 2) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni budynków położonych w obrębie działki budowlanej liczoną jako rzut pionowy po obrysie ścian zewnętrznych budynków na powierzchnię tej działki budowlanej. Do powierzchni

zabudowy nie wlicza się: powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, schodów zewnętrznych niezabudowanych, ramp, daszków, markiz, występów dachowych i oświetlenia zewnętrznego;

- 3) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodą powierzchniową na działce budowlanej, a także 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną wegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m² oraz 35% powierzchni ażurowych dojazdów obsianych trawą i ułożonych na warstwach przepuszczalnych;
- 4) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 5) **ustawie** - należy przez to rozumieć ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

DZIAŁ II

Ustalenia ogólne:

§ 4. Ustala się następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu, będące obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) symbole cyfrowe terenu oznaczające numer terenu,
- 4) symbole literowe oznaczające przeznaczenie terenu,
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 6) pas ograniczeń napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV.

Rozdział 1.

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

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

- 1) teren oznaczony na rysunku symbolem cyfrowym **1** oraz symbolem literowym **UT**, oznaczającym jego przeznaczenie tj. teren usług turystyki,
- 2) teren oznaczony na rysunku symbolem cyfrowym **2** oraz symbolem literowym **ZP/US**, oznaczającymi jego przeznaczenie tj. teren zieleni urządzonej oraz usług sportu i rekreacji,
- 3) teren oznaczony na rysunku symbolem cyfrowym **3** oraz symbolem literowym **ZK**, oznaczającymi jego przeznaczenie tj. tereny zieleni krajobrazowej,
- 4) teren oznaczony na rysunku symbolem cyfrowym **4** oraz symbolem literowym **WS**, oznaczającymi jego przeznaczenie tj. tereny wód powierzchniowych śródlądowych (rów melioracyjny do zachowania),
- 5) teren oznaczony na rysunku symbolem cyfrowym **01** oraz symbolem literowym **KDL**, oznaczającymi jego przeznaczenie tj. teren drogi publicznej klasy lokalnej,
- 6) teren oznaczony na rysunku symbolem cyfrowym **02** oraz symbolem literowym **KDD**, oznaczającymi jego przeznaczenie tj. teren drogi publicznej klasy dojazdowej,

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6. W granicach obszaru objętego planem ustala się:

- 1) ujednoczenie kolorystyki pokrycia dachów w nowych obiektach budowlanych do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, złamanej czerwieni, brązów, grafitu lub szarości;
- 2) wykończenie elewacji materiałami o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk w kolorze białym, szarym, beżowym, wypalanej cegły lub cegła, drewno, kamień i szkło. Dopuszcza się deskowanie lub licowanie cegłą;
- 3) zakaz lokalizacji blaszanych garaży oraz blaszanych budynków gospodarczych;
- 4) zakaz lokalizacji pól namiotowych i przyczep kempingowych;
- 5) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych.

§ 7. Ustala się parametry zabudowy zgodne z zasadami określonymi w Rozdziale 6 uchwały.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 8. W granicach objętych planem ustala się:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami **UT** i **ZP/US** należy zachować dopuszczalne poziomy hałasu, jak dla terenów rekreacyjno - wypoczynkowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 2) użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego. Należy stosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczonej funkcji;
- 3) uciążliwości dla środowiska, związane z prowadzoną na terenie działalnością gospodarczą, a powodowane przez hałas, wibracje, zakłócenia elektroenergetyczne i promieniowanie, nie mogą wykraczać poza granice nieruchomości zajmowanej przez inwestycje je wywołujące;
- 4) zagospodarowanie powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości oraz drogi przed sływem wód opadowych i roztopowych na działki sąsiednie;
- 5) realizacja ustaleń planu nie może prowadzić do pogorszenia istniejących warunków aerosanitarnych zarówno na obszarze objętym planem, jak i na terenach sąsiednich;
- 6) gromadzenie i usuwanie odpadów stałych musi odbywać się zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem selektywnej zbiórki odpadów;
- 7) nakaz stosowania technologii niskoemisyjnych lub nieemisyjnych do celów grzewczych w budynkach;
- 8) nakaz zachowania przepustowości rowów melioracyjnych istniejących w graniach planu, z dopuszczeniem ich przebudowy i kanalizacji.

Rozdział 4.

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

§ 9. W obrębie wskazanej na rysunku planu strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w gminnej ewidencji zabytków, zainwestowanie terenu wymaga przeprowadzenia niezbędnych badań archeologicznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Rozdział 5.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§10.1. W granicach planu dopuszcza się urządzenie przestrzeni publicznych.

2. Dla przestrzeni publicznych, o których mowa w ust. 1 ustala się:

1) urządzenie minimum 40% powierzchni biologicznie czynnej;

2) stosowanie takich materiałów, jak kamień naturalny, drewno lub materiał drewnopodobny, szkło, stal, beton, cegła licowa;

3) stosowanie jednolitych pod względem wzoru i kolorystyki tablic informacyjnych.

3. W granicach przestrzeni publicznych, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się instalacje świetlne i wodne, a także urządzenia rekreacyjne i sportowe.

4. Przy projektowaniu przestrzeni publicznych należy stosować rozwiązania uwzględniające potrzeby osób niepełnosprawnych.

Rozdział 6.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 11. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu określono w ustaleniach szczegółowych uchwały.

Rozdział 7.

Wymagania w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych

§ 12. Obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach Nadmorskiego Parku Krajobrazowego, dla którego ochrony obowiązują przepisy odrębne.

§ 13. Obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach Specjalnego Obszaru Ochrony Natura 2000 Zatoka Pucka i Półwysep Helski PLH220032, dla którego ochrony obowiązują przepisy odrębne.

§ 14. Obszar objęty planem, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się częściowo w granicach otuliny rezerwatu „Mechelińskie Łąki”, dla którego ochrony obowiązują przepisy odrębne.

§ 15. Obszar objęty planem, znajduje się w całości w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 110, dla którego ochrony obowiązują przepisy odrębne.

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

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

Rozdział 8.

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

- § 17.1. W zakresie warunków scalania i podziału działek budowlanych ustala się:
- 1) minimalną powierzchnię dla nowo wydzielonych działek budowlanych: w liniach rozgraniczających poszczególnych terenów;
 - 2) minimalną szerokość frontu dla nowo wydzielanych działek budowlanych: jak w stanie istniejącym;
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: dowolny.
2. Ustalenia ust. 1 nie dotyczą działek wydzielanych dla stacji transformatorowych, przepompowni ścieków lub innych tego typu urządzeń infrastruktury technicznej.

Rozdział 9.

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

- § 18. Przy zagospodarowaniu terenu oznaczonego symbolem UT należy uwzględnić przebieg pasa ograniczeń od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV;
- § 19.1. Obszar objęty planem zlokalizowany jest w zasięgu powierzchni ograniczających lotniska wojskowego Oksywie, w granicach których obowiązuje ograniczenie wysokości zabudowy do 110m nad poziomem morza.
2. Przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, obowiązuje zgłoszenie do właściwego organu wojskowego, obiektów projektowanych o wysokości równej i wyższej od 50m ponad poziom terenu.

Rozdział 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

- § 20. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
- 1) obsługę komunikacyjną poszczególnych terenów ustala się z przyległych dróg, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
 - 2) dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych w granicach planu;
 - 3) ustala się liczbę miejsc postojowych w ilości określonej w ustaleniach szczegółowych;

Rozdział 11.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

- § 21. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
1. Zaopatrzenie w wodę:
 - 1) z sieci wodociągowej;

- 2) wodę dla celów p.poż. w ilości zgodnej z obowiązującymi przepisami prawa, należy zapewnić z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, uzbrojonej w hydranty lub z innych źródeł zgodnie z przepisami odrębnymi;
2. Zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej. Dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii, za wyjątkiem przydomowych elektrowni wiatrowych.
3. Zaopatrzenie w energię ciepłą z systemów grzewczych na paliwa charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji, z wykorzystaniem urządzeń o wysokim stopniu sprawności. Dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii, za wyjątkiem przydomowych elektrowni wiatrowych.
4. Zaopatrzenie w gaz:
 - 1) z sieci gazowej;
 - 2) zachować normatywne odległości projektowanych urządzeń i obiektów od sieci gazowej na podstawie przepisów odrębnych.
5. Odprowadzenie ścieków: do sieci kanalizacji sanitarnej.
6. Zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych:
 - 1) zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) wody opadowe i roztopowe z dachów obiektów budowlanych należy zagospodarować w granicach własnej działki;
 - 3) stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej;
 - 4) zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz zaleganiem wód opadowych.
7. Uzbrojenie w zakresie usług telekomunikacyjnych:
 - 1) w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną;
 - 2) przy opracowaniu projektów budowlanych uwzględnić istniejącą infrastrukturę telekomunikacyjną podziemną i nadziemną, od której należy zachować odległość zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) linie telekomunikacyjne projektować jako podziemne z rozproszaniem w terenach przeznaczonych pod ciągi komunikacyjne.
8. Gospodarowanie odpadami stałymi zgodnie z obowiązującymi przepisami.
9. Dopuszcza się lokalizację instalacji wykorzystujących źródła energii odnawialnej o mocy nie przekraczającej 50kW. Obowiązują przepisy odrębne.
10. Dopuszcza się zmianę lokalizacji infrastruktury technicznej, w sposób nie ograniczający podstawowego przeznaczenia terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi.
11. Dopuszcza się wydzielenie działki z przeznaczeniem jej na infrastrukturę techniczną.
12. Dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej przy granicy działki.
13. Dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i modernizację infrastruktury technicznej na każdym terenie.

Rozdział 12.

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

§ 22. Nie ustala się zasad dotyczących sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 13.

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

§ 23. Ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości określonej w ustaleniach szczegółowych.

DZIAŁ III

Ustalania szczegółowe:

§ 24. Dla terenu **UT** oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren usług turystycznych. Dopuszcza się lokalizację wyłącznie domków kempingowych przeznaczonych do wynajmu sezonowego oraz budynków: gastronomicznego i socjalnego, przeznaczonych do obsługi turystów. Zabrania się lokalizacji pól namiotowych oraz przyczep kempingowych.
2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
 - 2) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 30%;
 - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6;
 - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
 - 6) minimalna powierzchnia działki: zgodnie z liniami rozgraniczającymi;
 - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
 - 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2, w tym poddasze użytkowe;
 - 9) maksymalna liczba kondygnacji podziemnych: 0;
 - 10) maksymalna wysokość zabudowy: 9m;
 - 11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m;
 - 12) geometria i pokrycie dachu:
 - a) dla głównych połaci dachu: dach dwuspadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni,
 - b) dopuszcza się lukarny oraz okna połaciowe;
 - c) pokrycie dachu: dachówka lub materiał dachówkopodobny, w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej, złamanej czerwieni, brązów, grafitu lub szarości;
 - 13) pokrycie i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, szarym, beżowym, wypalanej cegły lub cegła, drewno, kamień i szkło. Dopuszcza się deskowanie lub licowanie cegłą;
3. Zasady budowy systemów komunikacji:
 - 1) obsługę komunikacyjną ustala się z projektowanej drogi publicznej o klasie drogi dojazdowej, której fragment zlokalizowany jest w granicach planu i oznaczony symbolem 2-KDD, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 2) należy zapewnić miejsca postojowe w granicach terenu w tym miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 1 domek kempingowy;
 - nie mniej niż 1 miejsca postojowe na 4 zatrudnionych;
4. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, w części znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w gminnej ewidencji zabytków, obowiązują ustalenia zawarte w par. 9.
5. Teren zlokalizowany jest w granicach obszarów, dla których ochrony obowiązują przepisy odrębne, zgodnie z Rozdziałem 7 uchwały.

6. Obowiązuje nakaz zachowania przepustowości rowów melioracyjnych istniejących w graniach terenu, z dopuszczeniem ich przebudowy i kanalizacji.
7. Przy zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić przebieg pasa ograniczeń od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV.
8. Przy zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić przebieg dróg pożarowych, wyznaczonych zgodnie z przepisami odrębnymi.
9. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 15%.

§ 25. Dla terenu **2-ZP/US** oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej oraz usług sportu i rekreacji (dopuszcza się drewniane urządzenia rekreacyjne, plac zabaw dla dzieci, formy małej architektury, zadaszenia, pergole, przejścia piesze, oraz obiekty dydaktyczne jak tablice informacyjne dotyczące rezerwatu, tablice poglądowe dotyczące gatunków ptaków i roślinności rezerwatu oraz inne formy propagujące ochronę rezerwatu i środowiska przyrodniczego). Dopuszcza się lokalizację budynku wypożyczalni sprzętu sportowego i/lub informacji turystycznej.
2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
 - 2) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 5%;
 - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,05;
 - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
 - 6) minimalna powierzchnia działki: w liniach rozgraniczających terenu;
 - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 80%;
 - 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1;
 - 9) maksymalna liczba kondygnacji podziemnych: 0;
 - 10) maksymalna wysokość zabudowy: 5m;
 - 11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m;
 - 12) geometria i pokrycie dachu:
 - a) dla głównych połaci dachu: dach dwuspadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni.
 - b) pokrycie dachu: dachówka lub materiał dachówkopodobny, w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej, złamanej czerwieni, brązów, grafitu lub szarości;
 - 13) pokrycie i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, szarym, beżowym, wypalanej cegły lub cegła, drewno, kamień i szkło. Dopuszcza się deskowanie lub licowanie cegłą;
1. Zasady budowy systemów komunikacji:
 - 1) obsługę komunikacyjną ustala się z projektowanej drogi 1-KDL, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 1) należy zapewnić min. 10 miejsc postojowych w granicach terenu w tym miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
2. Teren zlokalizowany jest w granicach obszarów, dla których ochrony obowiązują przepisy odrębne, zgodnie z Rozdziałem 7 uchwały.
3. Przy zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić przebieg dróg pożarowych, wyznaczonych zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 1%.

§ 26. Dla terenu **3-ZK** oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zieleni krajobrazowej. Obowiązuje zakaz zabudowy obiektami budowlanymi.
2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: nie dotyczy.
3. Zasady budowy systemów komunikacji: nie dotyczy.
4. Teren zlokalizowany jest w granicach obszarów, dla których ochrony obowiązują przepisy odrębne, zgodnie z Rozdziałem 7 uchwały.
5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 1%.

§ 27. Dla terenu **4-WS** oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny wód powierzchniowych śródlądowych (rów melioracyjny do zachowania).
2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: nie dotyczy.
3. Zasady budowy systemów komunikacji: nie dotyczy.
4. Teren zlokalizowany jest w granicach obszarów, dla których ochrony obowiązują przepisy odrębne, zgodnie z Rozdziałem 7 uchwały.
5. Obowiązuje nakaz zachowania przepustowości rowu melioracyjnego, z dopuszczeniem jego przebudowy i kanalizacji.
6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 1%.

§ 28. Dla terenu **01-KDL** oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych klasy lokalnej.
2. Wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających terenu: nie mniej niż 20m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) dopuszcza się wydzielenie ścieżek rowerowych, chodników i miejsc postojowych w liniach rozgraniczających drogi;
 - 3) należy zapewnić miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, w części znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w gminnej ewidencji zabytków, obowiązują ustalenia zawarte w par. 9.
4. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 1%.

§ 29. Dla terenu **02-KDD** oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.
2. Wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu. Planem ustala się przebieg jedynie południowej granicy terenu;
 - 2) dopuszcza się wydzielenie ścieżek rowerowych, chodników i miejsc postojowych w liniach rozgraniczających drogi;
 - 3) należy zapewnić miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 1%.

DZIAŁ IV
Ustalenia końcowe

§ 30.

1. Traci moc uchwała nr LXX/79/2010 Rady Gminy Kosakowo, z dnia 6 października 2010 roku w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Rewa, gm. Kosakowo, w granicach obszaru objętego niniejszym planem.
2. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy Kosakowo

.....

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr Rady Gminy Kosakowo, z dnia...../...../..... w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki nr 112/19 i 96/10 w Rewie gmina Kosakowo.

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

Obszar objęty projektem planu zlokalizowany jest w granicach obowiązywania *Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego Uchwałą Nr LXX/79/2010 Rady Gminy Kosakowo, z dnia 6 października 2010r.* Zgodnie z ustaleniami tego planu przedmiotowy obszar przeznaczony jest pod funkcję zieleni ekologiczno – krajobrazowej (106ZE), parking (40Kp), drogę lokalną (3KL) oraz teren rolny (48R).

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kosakowo działki znajdują się na terenach mieszkaniowych i usługowych, drogi lokalnej, usług turystyki i sportu z dużym udziałem zieleni. Ustalenia projektu planu nie są sprzeczne z ustaleniami obowiązującego Studium.

Celem sporządzenia przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest wprowadzenie zabudowy usługowej związanej z turystyką, rekreacją i sportem oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Procedura sporządzenia „*Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki nr 112/19 i 96/10 w Rewie gmina Kosakowo*” prowadzona jest na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 446, z późn. zm.) oraz art. 20 *upizp* oraz w związku z *Uchwałą nr XXXI/82/2016 Rady Gminy w Kosakowie, z dnia 3 listopada 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki nr 112/19 i 96/10 w Rewie gmina Kosakowo.*

Projekt planu został przekazany do opiniowania i uzgadniania zgodnie z art. 17 pkt 6 *upizp*. Uzyskał wszystkie pozytywne opinie i uzgodnienia. W dniu 21.08.2017r. projekt zostaje wyłożony do publicznego wglądu. Dyskusja nad ustaleniami przyjętymi w projekcie planowana jest na 14.09.2017r, a uwagi do projektu planu będzie można składać do 6.10.2017r.

Zakres sporządzanego miejscowego planu odpowiada problematyce wyszczególnionej w art. 15 ust. 2 i 3 *upizp*. Treść merytoryczna uwzględnia wymogi obowiązujących przepisów, zamierzenia inwestycyjne względem terenów objętych planem, ale również wnioski składane w toku prowadzonej procedury planistycznej.

Ustalenia miejscowego planu uwzględniają wymogi wynikające z art. 1 ust 2 pkt. 1-5 *upizp* poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu oraz wymogi wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych (art. 6 – 10 projektu planu). Ponadto wpływ ustaleń planu na poszczególne komponenty środowiska został poddany ocenie w prognozie oddziaływania na środowisko sporządzonej w toku trwania procedury planistycznej. Zapisy projektu planu zostały także poddane ocenie m.in. pod względem wpływu na zdrowie i bezpieczeństwo ludzi. Poszczególne ustalenia planu, jak i prognoza oddziaływania na środowisko zostały przekazane do zaopiniowania przez Regionalną

Dyrekcję Ochrony Środowiska w Gdańsku oraz Państwowy Powiatowy Inspektorat Sanitarny w Pucku, które zaopiniowały projekt pozytywnie.

Zgodnie z art. 1 ust 2 pkt. 6 *upizp* projekt planu uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni i zróżnicowanie wartości nieruchomości, czego odzwierciedleniem jest ustalenie w planie stawki procentowej od wzrostu wartości nieruchomości.

Przy ustalaniu funkcji terenów, a także parametrów zabudowy brano pod uwagę prawo własności zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt. 7 *upizp*. Ponadto samo podjęcie uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia przedmiotowego planu było wyrazem respektowania prawa własności. Właściciel nieruchomości złożył wniosek o zmianę planu.

W celu weryfikacji wpływu ustaleń planu na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust.2 pkt. 8 *upizp*), plan został przesłany do uzgodnienia z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa Państwa, zgodnie z art. 17 pkt. 6 lit. b i otrzymał pozytywne uzgodnienia. W ustaleniach planu zostały uwzględnione ograniczenia wynikające z położenia nieruchomości objętych planem względem lotniska wojskowego.

Zgodnie z art. 1 ust 2 pkt. 9 *upizp* w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy uwzględnić potrzeby interesu publicznego. Realizacja projektu planu będzie służyła interesowi publicznemu poprzez poprawę dostępności usług. Ustalenia planu wpłyną również na poprawę estetyki i bezpieczeństwa terenu objętego granicami opracowania projektu planu. Przyczynią się do poprawy funkcjonalności tego terenu.

W par. 20 projektu planu zawarte są ustalenia dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Zapisy projektu regulują kwestię zabezpieczenia ludności w wodę, energię elektryczną, energię ciepłą, gaz, łącza telefoniczne. Ustalenia par. 16 dotyczą również kwestii odprowadzenia ścieków sanitarnych, wód opadowych i roztopowych. Wypełniają one wymogi zawarte w art. 1 ust. 2 pkt. 10 *upizp*.

Zgodnie z art. 1 ust 2 pkt. 11 i 12 *upizp* procedura sporządzenia projektu planu jest przeprowadzona w sposób jawny i przejrzysty z wykorzystaniem środków komunikacji elektronicznej. Udział społeczeństwa jest zapewniany w zakresie wynikającym z obowiązujących przepisów prawa.

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

Podjęcie uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia przedmiotowego projektu planu jest wyrazem efektywnego gospodarowania przestrzenią, zmierzającego do lepszego wykorzystania terenów poprzez wprowadzanie zróżnicowanych funkcji lecz wzajemnie się uzupełniających. Podjęcie uchwały ma na celu również doprowadzenie do zgodności ustaleń planu z aktualnie obowiązującym studium.

Przedmiotowa uchwała jest zgodna z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust 1 *upizp*, przyjętej *Uchwałą Nr XXXII/90/2016 Rady Gminy Kosakowo, z dnia 24 listopada 2016r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Kosakowo*. Znajduje się ona w tab. 13 „Oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących w granicach gminy Kosakowo (2012r. – 2016r.)”, która to zawiera zadania do realizacji w ramach wieloletniego programu sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego).

Uchwalenie przedmiotowego planu uznaje się za korzystne dla gminy. Głównym składnikiem dochodu gminy z tytułu miejscowego planu będą wpływy z podatku od

prowadzonej działalności gospodarczej, a także podatku od nieruchomości. Oceniając wpływ niniejszego planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy należy podkreślić, że koszty związane z realizacją jego ustaleń będą relatywnie niskie w stosunku do korzyści, jakie będą wynikały z realizacji jego ustaleń.