



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA GDANSKIEGO

Gdańsk, dnia 4 grudnia 1997 r.

Nr 56

UCHWAŁA RADY GMINY W KOSAKOWIE:

Poz.:

184 — nr X/69/97 z dnia 25 września 1997 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działek nr 35 i 36 i części działek nr 31 i 37 w Pogórze — gmina Kosakowo (zmiana do miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Kosakowo i uszczegółowienie).

184

UCHWAŁA Nr X/69/97 Rady Gminy w Kosakowie z dnia 25 września 1997 r.

o sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działek Nr 35 i 36 i części działek Nr 31 i 37 w Pogórze - gmina Kosakowo (zmiana do miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Kosakowo i uszczegółowienie).

Na podstawie art. 26 i art. 18 ust. 3 w związku z art. 7-11, art. 18-25, art. 27-29, art. 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 89, poz. 415, z 1996 r. Nr 106, poz. 496) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 w związku z art. 14 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie terytorialnym (Dz. U. z 1996 r. Nr 13, poz. 74, Nr 58, poz. 261, Nr 106, poz. 496, Nr 132, poz. 622, z 1997 r. Nr 9, poz. 43, Nr 106, poz. 679) na wniosek Zarządu Gminy, Rada Gminy w Kosakowie uchwala, co następuje:

§ 1

Zmianą planu obejmuje się obok działek Nr 35 i 36 w Pogórze (stosownie do uchwały Nr II/18/95 Rady Gminy w Kosakowie z dnia 15 lutego 1995 r. w sprawie: wprowadzenia zmian do planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kosakowo) dodatkowo, ze względów funkcjonalno-przestrzennych, część działki Nr 31 w Pogórze (fragment drogi wojewódzkiej) oraz część działki Nr 37 w Pogórze (fragment drogi prywatnej).

§ 2

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działek Nr 35 i 36 oraz części działki Nr 31 (fragment drogi wojewódzkiej) i części działki Nr 37 (fragment drogi prywatnej) we wsi Pogórze, gmina Kosakowo, który stanowi w części:

- 1) zmianę miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Kosakowo, zatwierdzono uchwałą Nr III/26/94 Rady Gminy w Kosakowie z dnia 25 marca 1994 r. (Dz. Urz. Woj. Gd. z 1994 r. Nr 21, poz. 103),
- 2) ustanowienie szczegółowych zasad zagospodarowania terenu dla fragmentu oznaczonego w przytoczonym powyżej miejscowym planie ogólnym gminy Kosakowo symbolem MN, tj. przeznaczonym pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne, z dopuszczeniem usług i rzemiosła nieuciążliwego.

Zmiana polega na tym, że fragment terenu oznaczonego w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Kosakowo symbolem R, tj. przeznaczonego na cele upraw polowych, sadowniczych i ogrodniczych bez prawa zabudowy, a obejmujący część działek o numerach ewidencyjnych 35 i 36 we wsi Pogórze, o łącznej powierzchni 5,5080 ha — przeznaczają się na cele budownictwa mieszkaniowego jednorodzinne z funkcjami towarzyszącymi.

Powierzchnia całkowita działek Nr 35 i 36 w Pogórze wynosi łącznie 7,5080 ha. Ogółem powierzchnia terenu objętego granicami niniejszego planu wynosi 8,08 ha.

§ 3

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działek Nr 35 i 36 i części działek Nr 31 i 37 w Pogórze — gmina Kosakowo (zmiana do miejscowego planu ogólnego zagospodarowania

przestrzennego gminy Kosakowo i uszczegółowienie) są następujące:
1. Szczegółowe ustalenia przeznaczenia dla terenów wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

1 UH, KP — pow. ok. 0,50 ha, przeznacza się na lokalizację usług handlu — obiektu o charakterze supermarketu i parkingu na 60:65 stanowisk postojowych z dwiema jezdniami manewrowymi o szer. 6,0 m.

Wyklucza się parcelację terenu i zabudowę małymi pawilonami sklepowymi bądź budynkami mieszkalno-usługowymi. Zakłada się realizację obiektu jednokondygnacyjnego (z możliwością antresoli wewnętrznych bądź piętra we fragmencie), o wysokości dostosowanej do potrzeb pełnionej funkcji. Należy zastosować dach łamany.

Dla części parceli przeznaczonej pod lokalizację obiektu handlowego należy przyjąć procent zabudowy terenu w wysokości 50 %. Jezdnie manewrowe winny mieć bezpośrednie powiązanie z ulicami osiedlowymi od strony północnej i południowej.

2 U — pow. ok. 0,19 ha, przeznacza się pod usługi nieuciążliwe, jak np. usługi handlu, gastronomii, rzemiosła, biura i inne.

Dopuszcza się zlokalizowanie w części obiektu funkcji mieszkaniowej dla właściciela.

Ilość kondygnacji — do 2.

Obowiązują ustalenia ust. 6 pkt 1.

3 U, MN — pow. ok. 0,18 ha, przeznacza się pod usługi jak 2 U (funkcja główna) i budynek mieszkalny jednorodzinny (funkcja uzupełniająca).

Zaleca się zblokowanie obiektów.

Ilość kondygnacji dla części usługowej — 1.

Zasady kształtowania zabudowy i gabaryty budynku mieszkalnego — jak dla pozostałych budynków tego typu (wg ust. 2).

Obowiązują ustalenia ust. 6 pkt 1 (i pkt 2).

4 MN — pow. ok. 0,34 ha, przeznacza się pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne. Wydziela się 5 działek o powierzchni 672 m² każda pod budynki jednorodzinne wolnostojące.

Dopuszcza się alternatywnie możliwość realizacji na dwóch sąsiadujących ze sobą działkach budynku bliźniaczego.

Dopuszcza się możliwość realizacji kameralnych usług wbudowanych. Obowiązują ustalenia ust. 6 pkt 1. Zasady kształtowania zabudowy i gabaryty budynków mieszkalnych wg ust. 2.

Ochrona przed hałasem — wg ust. 6 pkt 2.

Obowiązująca linia zabudowy — 8,0 m od krawędzi jezdni, tj. 5,5 lub 6,0 m od linii rozgraniczającej ulicy (w zależności od przyjętej szerokości jezdni) z zastosowaniem ustaleń ust. 2 w części dot. usług wbudowanych i garaży.

5 MN — pow. ok. 0,18 ha, przeznacza się pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne. Wydziela się 2 działki o powierzchni ok. 735 m² i 1030 m² pod budynki jednorodzinne wolnostojące.

Pozostałe ustalenia jak dla 4 MN.

- 6 MN — pow. ok. 0,59 ha, przeznacza się pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne. Wydziela się 9 działek o powierzchni od 480 m² do 780 m² pod budynki jednorodzinne wolnostojące. Obowiązujące linie zabudowy — 8,0 m od krawędzi jezdni, tj. 5,5 lub 6,0 m od linii rozgraniczających ulic (w zależności od przyjętej szerokości jezdni) dla działek w części północnej i wschodniej terenu, oraz 10,0 m od krawędzi jezdni tj. 7,0 m od linii rozgraniczającej dla działek położonych w części południowej przy projektowanej ulicy lokalnej. Zastosowanie mają tu ustalenia ust. 2 w części dot. usług wbudowanych i garaży.
Pozostałe ustalenia jak dla 4 MN.
- 7 MN — pow. ok. 0,53 ha, przeznacza się pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne. Wydziela się 8 działek o powierzchni 550 m² do 850 m² pod budynki jednorodzinne wolnostojące. Obowiązująca linia zabudowy dla działek położonych w części południowej terenu przy projektowanej ulicy lokalnej — 10,0 m od krawędzi jezdni, tj. 7,0 m od linii rozgraniczającej.
Dla pozostałych — 8,0 m od krawędzi jezdni, tj. 5,5 lub 6,0 m od linii rozgraniczających ulic (w zależności od przyjętej szerokości jezdni). Zastosowanie mają tu ustalenia ust. 2 w części dot. usług wbudowanych i garaży.
Pozostałe ustalenia jak dla 4 MN.
- 8 MN — pow. ok. 0,64 ha, przeznacza się pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne. Wydziela się 10 działek o powierzchni od 500 m² do 720 m² pod budynki jednorodzinne wolnostojące. Obowiązująca linia zabudowy dla działek położonych w części południowej terenu przy projektowaniu ulicy lokalnej — 12,0 i 11,0 m od krawędzi jezdni.
Dla pozostałych — 8,0 m od krawędzi jezdni, tj. 5,5 lub 6,0 m od linii rozgraniczających ulic (w zależności od przyjętej szerokości jezdni). Zastosowanie mają tu ustalenia ust. 2 w części dot. usług wbudowanych i garaży.
Pozostałe ustalenia jak dla 4 MN.
- 9 MN — pow. ok. 0,46 ha, przeznacza się pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne. Wydziela się 6 działek o powierzchni od 651 m² do 1100 m² pod budynki jednorodzinne wolnostojące. Obowiązująca linia zabudowy — 8,0 m od krawędzi jezdni, tj. 5,50 m lub 6,0 m od linii rozgraniczającej ulicy (w zależności od przyjętej szerokości jezdni), z zastosowaniem ustaleń ust. 2 w części dot. usług wbudowanych i garaży. Przez obszar pierwszej projektowanej działki w części północnej terenu przebiega granica strefy od infrastruktury podziemnej Marynarki Wojennej. Obowiązują ograniczenia opisane w ust. 6 pkt 3.
Pozostałe ustalenia jak dla 4 MN.
- 10 MN — pow. ok. 1,61 ha, przeznacza się pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne. Wydziela się 20 działek o powierzchni od 630 m² do 760 m² pod budynki jednorodzinne wolnostojące oraz 4 pod budynki bliźniacze (o pow. 620 do 650 m²). Obowiązująca linia zabudowy dla działek położonych od strony północnej terenu przy projektowanej ulicy lokalnej — 8,0 m od krawędzi jezdni tj. 5,0 m od linii rozgraniczającej ulicy. Dla działek po stronie południowej — 8,0 m od krawędzi jezdni tj. 5,5 lub 6,0 m od linii rozgraniczającej (w zależności od przyjętej szerokości jezdni). Zastosowanie mają tu ustalenia ust. 2 w części dot. usług wbudowanych i garaży.
Pozostałe ustalenia jak dla 4 MN.
- 11 MN — pow. ok. 0,39 ha, przeznacza się pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne. Wydziela się 5 działek o powierzchni od 690 m² do 970 m² pod budynki jednorodzinne wolnostojące. Obowiązująca linia zabudowy — 8,0 m od krawędzi jezdni tj. 5,50 lub 6,0 m od linii rozgraniczającej ulicy (w zależności od przyjętej szerokości jezdni), z zastosowaniem usta-
- leń ust. 2 w części dot. usług wbudowanych i garaży. Pozostałe ustalenia jak dla 4 MN.
- 12 U, MN — pow. ok. 0,11 ha, przeznacza się pod usługi o profilu do sprecyzowania w przyszłości, w zależności od potrzeb (jak dla 2 U) i budynek mieszkalny jednorodzinny. Zaleca się zblokowanie obiektów. Zasady kształtowania zabudowy i gabaryty budynku mieszkalnego — jak dla pozostałych budynków tego typu (wg ust. 2).
Ilość kondygnacji części usługowej — 1.
Obowiązują ustalenia ust. 6 pkt 1 (i pkt 2).
- 13 NO, NOd — pow. ok. 0,13 ha, teren urządzeń docelowego systemu odprowadzania ścieków i wód opadowych, przeznaczony pod lokalizację dwóch poletek akumulacyjno-chłonnnych wód opadowych o powierzchni do 300 m² każde, z kratką ściekową i separatorem flotacyjnym związków ropopochodnych. Powierzchnia poletek trawiasta na podłożu z piasków luźnych. Należy obsadzić je zielenią izolacyjną.
W zakresie odprowadzenia ścieków projektuje się w układzie docelowym włączenie sieci osiedlowej do systemu kanalizacji gminnej. W przyszłości więc na przedmiotowym terenie przewiduje się zrealizować kanału zbiorczego, który będzie umożliwiał grawitacyjne wprowadzenie ścieków z sieci osiedlowej i kolektora gminnego (wg wariantu II Koncepcji programowo-przestrzennej systemu kanalizacji sanitarnej gminy Kosakowo, opracowanie z lipca 1996r.) lub lokalizację przepompowni w przypadku potrzeby przetłaczania ścieków do sieci ciśnieniowej. Ewentualna strefa ochrony sanitarnej winna mieścić się w granicach własnych działki.
- 14 NOd — pow. ok. 0,05 ha, teren urządzeń odprowadzenia wód opadowych - poletko akumulacyjno-chłonne do odbioru wód opadowych poprzez kratkę ściekową i separator związków ropopochodnych. Powierzchnia poletki trawiasta na podłożu z piasków luźnych.
- 15 WW — pow. ok. 0,07 ha, teren urządzeń zaopatrzenia w wodę — rezerwa pod własne osiedlowe ujęcie wód podziemnych (studnia głębinowa, ewentualna stacja uzdatniania wody i hydrofornia), z możliwością włączenia do układu gminnej sieci wodociągowej. Należy urządzić teren zielenią niską i średniowysoką (krzewy). Jeżeli w chwili realizacji inwestycji nie będzie wykonany wodociąg do celów p. poz. w ul. Wiejskiej - należy zlokalizować hydrant pożarowy zgodnie z PN-71B-02863.
W przypadku rezygnacji z tego wariantu i zaopatrzenia osiedla w wodę z wiejskiego ujęcia w Kosakowie - w wodociągu gdyńskiego — działkę należy przeznaczyć pod budynek mieszkalny jednorodzinny, wolnostojący, z zastosowaniem ustaleń jak dla 10 MN.
- 16 EE — pow. ok. 0,0025 ha, teren urządzeń elektroenergetycznych — projektowana stacja transformatorowa 15/04 kV (budynek wolnostojący) oraz szafka oświetleniowa ulic.
- 17 KDIV — istniejąca droga wojewódzka nr 10125 relacji Gdynia-Rewa, IV klasy technicznej. Odległość linii rozgraniczającej od osi drogi — 15,0 m. Odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od krawędzi jezdni — 20,0 m.
Skrzyżowanie z projektowaną ulicą lokalną — jednopoziomowe, proste.
Po wschodniej stronie drogi, w obrębie linii rozgraniczających, przewidziany jest ciąg pieszy i ścieżka rowerowa.
- 18 KL — projektowana ulica lokalna. Docelowo zakłada się przedłużenie jej przebiegu do drogi relacji Stare Obłuże-Kosakowo.

Parametry ulicy:

— jezdni - 6,0 m

— szerokość w liniach rozgraniczających — 12,0 m

- odległość projektowanej zabudowy mieszkaniowej po stronie południowej od krawędzi jezdni — 8,0 m po stronie północnej — 10,0 m
- ścieżka rowerowa — 2,0:2,4 m.

19 KD — projektowana ulica dojazdowa. W rozwiązaniu planu zachowano możliwość przedłużenia przebiegu ulicy na tereny sąsiednie.

Parametry ulicy:

- jezdnia 5,0:6,0 m
- szerokość w liniach rozgraniczających — 10,0 m
- odległość projektowanej zabudowy mieszkaniowej od krawędzi jezdni — 8,0 m.

20 KD — projektowana ulica dojazdowa po śladzie istniejącej drogi gruntowej. Po realizacji projektowanego układu ulicznego możliwe będzie zamknięcie wlotu na drogę wojewódzką nr 10125 i zastąpienie go pętlą nawrotową.

Parametry ulicy:

- jezdnia 5,0:6,0 m
- pozostałe jak 19 KD

21 KD — projektowana ulica dojazdowa z zatoką parkingową na 10:12 stanowisk.

Parametry ulicy:

- jezdnia 5,0:6,0 m
- pozostałe jak 19 KD

22 KD, 23 KD — projektowane ulice dojazdowe.

Parametry ulicy:

- jezdnia 5,0 m
- pozostałe jak 19 KD

2. Zasady kształtowania zabudowy.

Na obszarze projektowanego zespołu zabudowy mieszkaniowej zakłada się lokalizację maksymalnie 65 domów jednorodzinnych wolnostojących, 2 budynków bliźniaczych, 3 mieszkań zblokowanych z usługami (łącznie dla około 350 mieszkańców), supermarketu oraz niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej.

Dopuszcza się alternatywnie lokalizację budynków bliźniaczych na dwóch sąsiadujących ze sobą działkach, w przypadku takiego zapotrzebowania inwestorów.

W zabudowie mieszkaniowej dopuszcza się realizację kameralnych usług wbudowanych, pod warunkiem ich nieuciążliwości dla mieszkalnictwa.

Wyklucza się lokalizację budynków gospodarczych.

Zakłada się możliwość podpiwniczenia budynków mieszkalnych.

Dachy spadziste.

Ilość kondygnacji — 2: parter plus poddasze użytkowe, lub dwie kondygnacje mieszkalne plus strych.

Warunek: wysokość kalenicy nie może przekroczyć 10 m n.p.t.

Na działkach zdecydowanie większych i skrajnych dopuszcza się możliwość zastosowania budynków o odmiennej architekturze, np. w typie dworku lub rezydencji. Obowiązuje też warunek nie przekroczenia 10 m n.p.t.

W celu zmniejszenia uciążliwości hałasu lotniczego należy stosować rozwiązania konstrukcyjne wskazane w ust. 6 pkt 2.

Należy zachować odległość min. 4,0 m od granic sąsiada oraz linie zabudowy i linie węglowe budynków określone w ust. 1 dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi oraz wskazane na rysunku planu.

Dopuszcza się wysunięcie części usługowej budynków mieszkalnych z funkcją usługową oraz garaży przed linie zabudowy nieprzekraczalne dla budynków mieszkalnych. Wysokość obiektów jw. nie może przekroczyć 1 kondygnacji.

3. Zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane:

Projektuje się podział terenów na poszczególne parcele budowlane zgodnie z liniami podziału określonymi na rysunku planu.

Przyjęto zasadę, że na działkach mniejszych (o pow. od 480 do 1100 m²) lokalizuje się budynki mieszkalne jednorodzinne — wolnostojące i bliźniacze.

Działki większe przeznacza się pod usługi wolnostojące i usługi powiązane z budynkami mieszkalnymi.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej:

Zewnętrzne powiązania kołowe obszaru opracowania — istniejącą drogą wojewódzką nr 10125 relacji Gdynia — Rewa.

Bezpośrednia obsługa terenu - poprzez projektowany układ osiedlowy: ulicę lokalną /KL/ i ulice dojazdowe /KD/. W rozwiązaniu planu

zabezpieczono możliwość przedłużenia ulicy lokalnej do drogi relacji Stare Obtuże — Kosakowo oraz ulic dojazdowych na tereny sąsiednie.

Ustala się następujące zasady lokalizacji miejsc postojowych:

- a) parkingi i garaże dla potrzeb mieszkańców — na własnych działkach
- b) parkingi dla usług w postaci:
 - placu na 60-65 stanowisk (przy supermarkecie)
 - zatoki postojowej na 12 stanowisk

- c) czasowe miejsca postojowe — w obrębie ulic dojazdowych jako parkowanie przykrawężnikowe dopuszczone organizacją ruchu, po jednej stronie jezdni.

Komunikacja masowa — przejazdy pasażerskie obsługują istniejące linie komunikacji autobusowej z Gdyni i Rumi.

W obrębie linii rozgraniczających drogi woj. nr 10125, po wschodniej stronie korpusu drogowego, projektuje się ciąg pieszy i ścieżkę rowerową. Ścieżka rowerowa przewidziana jest również w projektowanej ulicy lokalnej.

Dla ułatwienia odwodnienia jezdni i spływu wód opadowych należy przewidzieć odpowiednie nachylenie poprzeczne jezdni i koryto spływowe przy krawężnikach.

5. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- a) zaopatrzenie w wodę — projektuje się wariantowo:
 - z istniejącego wiejskiego wodociągu grupowego Kosakowo — Pierwoszyno z ujęciem wody we wsi Kosakowo. Rozwiązanie to wymaga przebadania stanu zasobów wodnych ujęcia, jęcg. rozbudowy lub modernizacji oraz budowy magistrali wzdłuż drogi Gdynia — Rewa do terenu projektowanego osiedla,
 - z własnego ujęcia wód podziemnych. W tym celu rezerwuje się na terenie osiedla działkę pod budowę studni głębinowej z ewentualną stacją uzdatniania wody i hydrofornią. Po zbudowaniu i określeniu zasobów wodnych studni będzie ją można włączyć do układu gminnej sieci wodociągowej,
 - z gdyńskiego systemu wodociągowego (w przypadku zmiany uwarunkowań zewnętrznych). Rozwiązanie wymaga budowy magistrali wodociągowej z kierunku miasta Gdyni do terenu proj. osiedla,

b) odprowadzenie ścieków sanitarnych — docelowo do projektowanego układu kanalizacji gminnej z odprowadzeniem do istniejącej grupowej oczyszczalni ścieków „Dębogórze”.

Do czasu zrealizowania sieci kanalizacji gminnej dopuszcza się dla budownictwa mieszkaniowego jednorodzinne osób fizycznych budowę indywidualnych zbiorników bezodpływowych o pojemności do 10 m³.

Nieczystości będą z nich wywożone na bieżąco taborem asenizacyjnym do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków „Dębogórze”.

Lokalizacja indywidualnych zbiorników bezodpływowych na poszczególnych działkach budowlanych — zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki Przemysłowej i Budownictwa z dnia 14 grudnia 1994r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 1995 r. Nr 10, poz. 46).

Po wybudowaniu docelowej kanalizacji sanitarnej wszystkie wybudowane wcześniej szczelne zbiorniki nieczystości obowiązkowo należy zlikwidować, a budynki przyłączyć do sieci kanalizacji sanitarnej,

- c) odprowadzenie wód opadowych — projektuje się indywidualne odwodnienie terenu osiedla, polegające na wprowadzeniu wód opadowych do gruntu:
 - wody opadowe z powierzchni utwardzonych na terenie poszczególnych posesji — spływ na przyległe powierzchnie nieutwardzone, a z dachów — do gruntu poprzez studzienki chłonne pod rurami spustowymi lub rozproszanie powierzchniowo,
 - wody opadowe z utwardzonych powierzchni ulic, chodników i parkingów
 - spływ powierzchniowy na projektowane wydzielone poletka akumulacyjno-chłonne wód opadowych, o pow. do 300 m² każde, poprzez kratkę ściekową i separator flotacyjnych związków ropopochodnych. Powierzchnia poletka trawiasta na podłożu z piasków luźnych,

d) zaopatrzenie w gaz — projektuje się gazyfikację osiedla poprzez

- budowę gazociągu średniego ciśnienia. Źródłem gazu będzie istniejący gazociąg średniego ciśnienia Dn 150 w ul. Wiejskiej. Oprócz podgrzewania posiłków i ciepłej wody użytkowej przewiduje się możliwość użycia gazu dla ogrzewania pomieszczeń,
- e) zaopatrzenie w ciepło — zakłada się indywidualne sposoby zaopatrzenia w ciepło. Dopuszcza się wykorzystanie do celów grzewczych energii elektrycznej, gazu lub oleju o niskiej zawartości siarki,
- f) usuwanie odpadów stałych — na miejsce i w sposób wskazany przez Urząd Gminy.
- Obecnie, w ramach przynależności gminy do Komunalnego Związku Gmin „Dolina Redy i Chylonki” — na składowisko odpadów stałych w Łężycach.
- Wywóz odpadów z poszczególnych gospodarstw domowych — w sposób zorganizowany specjalistycznym sprzętem na podstawie umów zawartych z wyspecjalizowanymi firmami,
- g) elektroenergetyka:
- zasilanie w energię elektryczną przedmiotowego terenu z projektowanej linii kablowej SN-15 kV od istniejącej w Pogórze sieci SN-15 kV, oraz projektowanej stacji transformatorowej 15/04 kV (budynek wolnostojący zlokalizowany na terenie osiedla),
 - wszystkie budynki na projektowanym terenie zasilane będą liniami kablowymi nn-0,4 kV wyprowadzonymi z projektowanej stacji poprzez zintegrowane złącze kablowe (z pomiarem energii), usytuowane na granicy działek, z dostępem od strony ulicy: jedno złącze dla dwóch działek,
 - oświetlenie ulic osiedlowych — latarniami typu parkowego zasilanymi liniami kablowymi z szafki oświetleniowej przy projektowanej stacji transformatorowej. Przewiduje się układy automatycznego sterowania oświetleniem,
 - kable elektryczne należy układać w obrębie linii rozgraniczających ulic, w odległości 0,5:1,0 m od granicy posesji budowlanych,
- h) telekomunikacja — przewiduje się wybudowanie kanalizacji telefonicznej dwuotworowej:
- kable telefoniczne będą układane w kanalizacji przez TP S.A. i przyłączone do istniejącej sieci telefonicznej obsługiwanej przez Oddział Sieci Miejskowych TP S.A. w Gdyni-Obłużu,
 - drugi otwór rezerwuje się dla umożliwienia w przyszłości ułożenia kabli PTK — telewizji kablowej.
6. Uwarunkowania inne.
- 1) Zasięg ewentualnego szkodliwego i uciążliwego oddziaływania na środowisko i zdrowie ludzi projektowanych jednostek organizacyjnych prowadzących działalność gospodarczą nie może wykraczać poza granice terenów zajmowanych przez te jednostki, zgodnie z przepisem § 2 rozporządzenia Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 12 lutego 1990 r. w sprawie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem (Dz. U. Nr 15, poz. 92). Spełnienie powyższego warunku powinno być udokumentowane przez inwestora oceną oddziaływania projektowanej inwestycji na środowisko, sporządzoną przez uprawnionego rzeczoznawcę.
- 2) Teren objęty niniejszym planem leży w strefie hałasów od lotniska wojskowego w Babich Dołach — w zasięgu izolacji równoważnego poziomu hałasu o wartości 55-60 dB (loty samolotów typu MIG 2-3 razy w tygodniu; loty innego taboru powodują normatywne oddziaływanie zawarte między izofoną 40 i 50 dB). Uwzględniając uwarunkowania środowiskowe (położenie terenu w sąsiedztwie drogi wojewódzkiej i istniejącego lotniska wojskowego) dopuszczalny poziom hałasu przyjmuje się, zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 30 września 1980r. (Dz.U. Nr 24, poz. 90) w sprawie ochrony środowiska przed hałasem i wibracjami, jako:
- Laeq = 55 dB w porze dziennej
 Laeq = 45 dB w porze nocnej
 z maksymalnym krótkotrwałym poziomem dźwięku LAM = 80 dB.
- W celu zmniejszenia uciążliwości hałasu lotniskowego należy stosować:
- wzmocnioną, dźwiękoszczelną stolarkę okienną i drzwiową
 - materiały dźwiękoszczelne ścian
 - stropodachy o zwiększonej izolacyjności
 - zieleń pnącą na budynkach.
- 3) Północno-wschodni fragment terenu opracowania objęty jest

strefą ochronną od rurociągów produktów naftowych. Granice tej strefy tj. minimalne odległości zabudowy od nitki ropociągu zależne są od projektowanego przeznaczenia terenów — zgodnie z zarządzeniem Nr 4 z dnia 26 maja 1973 r. Ministra Przemysłu Chemicznego oraz Gospodarki Terenami i Ochrony Środowiska dot. stref ochronnych dla rurociągów produktów naftowych (Dz. Bud. Nr 6 z 10 sierpnia 1973 r.).

Na rysunku planu naniesiona została granica strefy ochronnej od rurociągów naftowych dla budownictwa mieszkaniowego jednorodzinne. Na obszarze strefy obowiązuje zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy. Strefa i wynikające z niej ograniczenia dotyczą jedynie części jednej projektowanej działki na terenie oznaczonym symbolem 9 MN.

- 4) Realizację osiedla należy skoordynować z uzbrojeniem terenu w sieci:
- wodociagową, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, gazową i elektroenergetyczną.

§ 4

Integralną częścią miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działek Nr 35 i 36 i części działek Nr 31 i 37 w Pogórze — gmina Kosakowo (zmiana do miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Kosakowo i uszczegółowienie), jest rysunek planu w skali 1 : 1000 i plansza zbiorcza inżynierii, stanowiące załączniki Nr 1 i Nr 2 do uchwały.

Układ oznaczeń:

Na rysunku planu ustalono następujące elementy planu:

- granice opracowania
- istniejące granice geodezyjne gruntów
- linie rozgraniczające
- linie podziału wewnętrznego terenów na działki budowlane
- linie zabudowy
- obowiązujące linie węglowe budynków
- granicę strefy ochronnej ropociągów
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- tereny usług handlu (supermarket) z parkingiem
- tereny usług z dopuszczeniem mieszkania dla właściciela
- tereny usług (funkcja główna) i zabudowy jednorodzinnej (funkcja uzupełniająca)
- teren proj. osiedlowego ujęcia wody wraz ze strefą ochronną
- teren urządzeń odprowadzenia ścieków i wód opadowych
- teren stacji transformatorowej 15/04 kV
- teren drogi wojewódzkiej Gdynia — Rewa
- tereny ulicy lokalnej w liniach rozgraniczających
- tereny ulic dojazdowych w liniach rozgraniczających
- symbole cyfrowo-literowe oznaczające rodzaj użytkowania terenu i mające swoją charakterystykę w tekście ustaleń planu.

§ 5

Ustala się stawkę procentową służącą do naliczania z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na 30 % (dotyczy części działek Nr 35 i 36 o łącznej powierzchni 5,5080 ha). Dla pozostałego terenu stawki się nie ustala.

§ 6

Zobowiązuje się Zarząd Gminy do:

- 1) niezwłocznego przekazania niniejszej uchwały Urzędowi Wojewódzkiemu w Gdańsku w celu ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Gdańskiego,
- 2) umieszczenia odpisu niniejszej uchwały na okres 14 dni na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy w Kosakowie,
- 3) umożliwienia zainteresowanym osobom wglądu do dokumentacji planu wymienionego w § 2, stanowiącego zmianę i uszczegółowienie ustaleń miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Kosakowo i wydawania na ich wnioski potrzebnych im wyrysów i wypisów na zasadach określonych w art. 29 ust. 2 wymienionej ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym,
- 4) należytego uwidocznienia w tekście miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Kosakowo zmiany wprowadzonej niniejszą zmianą.

§ 7

Traci moc miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Kosakowo zatwierdzony uchwałą Nr III/26/94 Rady Gminy w Kosakowie z dnia 25 marca 1994 r. (Dz. U. Woj. Gd. z 1994 r. Nr 21, poz. 103) we fragmencie objętym granicami niniejszego opracowania.

§ 8

Uchwała wchodzi w życie z upływem 14 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Gdańskiego, za wyjątkiem § 6 pkt 1, który wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.

Przewodniczący
Rady Gminy
Z. Turzyński

Uchwała Nr LVII/124/2001
Rady Gminy Kosakowo
z dnia 16 listopada 2001 roku

w sprawie : zmiany Uchwały Nr X/69/97 Rady Gminy w Kosakowie z dnia 25 września 1997 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działek Nr 35 i 36 i części działek nr 31 i 37 w Pogórz - gmina Kosakowo (zmiana do miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Kosakowo i uszczegółowienie).

Na podstawie art.18 ust.2 pkt.5 w zw.z art.41 ust.1 ustawy z dnia 08 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U.z 1996 roku Nr 13, poz.74 z zm.: Dz.U.z 1996 r. Nr 58, poz.261, Dz.U. Nr 106, poz.496, Dz.U.Nr 132, poz.622; Dz.U.z 1997 r. Nr 9, poz.43; Dz.U.Nr 123, poz.775; Dz.U.Nr 107, poz.686; Dz.U.Nr 113, poz.734; Dz.U.z 1998 r. Nr 155, poz.1014; Dz.U.Nr 162, poz.1126; Dz.U.z 2000 r. Nr 26, poz.306; Dz.U.Nr 48, poz.552; Dz.U.Nr 26, poz.306; Dz.U.Nr 88, poz.985; Dz.U.Nr 62, poz.718; Dz.U.Nr 95, poz.1041; Dz.U.Nr 91, poz.1009; Dz.U.z 2001 r. Nr 45, poz.497; Dz.U.Nr 89, poz.971) oraz art.26 i art.36 ust.3 ustawy z dnia 07 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.z 1999 roku Nr 15, poz.139 z zm.: Dz.U.z 1999 r.Nr 41, poz.412; Dz.U.Nr 111, poz.1279; Dz.U.z 2000 r. Nr 12, poz.136; Dz.U.Nr 109, poz.1157; Dz.U.z 2001 r. Nr 14, poz.124; Dz.U.Nr 120, 1268). **Rada Gminy Kosakowo uchwala co następuje :**

§ 1

W Uchwale Nr X/69/97 Rady Gminy Kosakowo z dnia 25 września 1997 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działek Nr 35 i 36 i części działek Nr 31 i 37 w Pogórz - gmina Kosakowo (zmiana do miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Kosakowo i uszczegółowienie), zmienia się treść § 5, który otrzymuje brzmienie :

" Ustala się stawkę 0% służącą do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu ".

§ 2

Wykonanie Uchwały powierza się Zarządowi Gminy Kosakowo.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z upływem 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

WODNICZĄCY
RADY KOSAKOWO
[Podpis]
Bogusław Busz

UZASADNIENIE

Na podstawie art.36 ust.5 ustawy z dnia 07 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.z 1999 roku Nr 15, poz.139 z późn.zmianami) Rada Gminy uchwalając miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego może ustalić stawkę procentową służącą do określenia wysokości jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem lub zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Uchwałą Nr X/69/97 z dnia 25 września 1997 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działek Nr 35 i 36 i części działek nr 31 i 37 w Pogórzcu, Rada Gminy Kosakowo w § 5 ustaliła stawkę procentową służącą do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%, dla obszaru części działek nr 35 i 36.

Przedmiotowe działki stanowią własność Parafii Rzymsko - Katolickiej p.w.Świętego Antoniego Padewskiego w Kosakowie.

Decyzja z dnia 30 grudnia 1997 roku Nr GG - VII - 6011/40/97 Urząd Rejonowy w Gdyni zatwierdził projekt podziału nieruchomości oznaczonych w ewidencji gruntów : k.m.1, dz.nr 35 i 36. Na podstawie art.98 ust.1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.z 2000 roku Nr 46, poz.543) , z dniem w którym decyzja o podziale stanie się ostateczna, działki gruntu o powierzchni 15.904 m2 wydzielone pod drogi, przeszły z mocy prawa na własność Gminy Kosakowo.

Poprzedniemu właścicielowi tych działek przysługuje jednak odszkodowanie w wysokości ustalonej z Gminą.

Biorąc pod uwagę, że Parafia złożyła oświadczenie o zrzeczeniu się prawa do odszkodowania za drogi w przypadku, gdy Gmina odstąpi od naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zmian § 5 Uchwały stała się konieczna.

Odstępując od naliczenia opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości Samorząd Gminny kierując się przesłanką o bardzo dobrej współpracy z Parafią tutejszego Kościoła na niwie społecznej i kulturalnej, polegającej na współdziałaniu w uroczystościach gminnych, udostępnianiem pomieszczeń w domu parafialnym, w tym również dla grupy AA oraz podejmowaniem wielu innych działań dla dobra wspólnego mieszkańców. Dochody swe Kościół zaś przeznacza na rozbudowę obiektów sakralnych, z których korzystamy wszyscy.