

UCHWAŁA NR C/720/2023
RADY GMINY KOSAKOWO

z dnia 28 września 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie Pogórze gmina Kosakowo, na zachód od ulicy Szkolnej

Na podstawie art. 20, art. 27, art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn.zm..) i art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1, art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn.zm.) w związku z uchwałą Rady Gminy w Kosakowie Nr XIV/94/2019 z dnia 23 maja 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie Pogórze gmina Kosakowo, na zachód od ulicy Szkolnej, po stwierdzeniu, że uchwała nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kosakowo uchwalonego uchwałą Nr XCV/684/2023 Rady Gminy Kosakowo z dnia 20 czerwca 2023 r. - Rada Gminy Kosakowo uchwała, co następuje:

DZIAŁ I.

Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie Pogórze gmina Kosakowo, na zachód od ulicy Szkolnej, o powierzchni ok. 35,91 ha, w granicach określonych na rysunku planu.

§ 2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) załącznik nr 4 - dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 3. Część tekstowa uchwały została podzielona na następujące jednostki redakcyjne:

- 1) Dział I zawierający postanowienia ogólne;
- 2) Dział II zawierający ustalenia ogólne dla wszystkich terenów w granicach opracowania;
- 3) Dział III zawierający ustalenia szczegółowe obowiązujące dla konkretnych terenów wskazanych w poszczególnych paragrafach, za pomocą symbolu zgodnego z rysunkiem planu;
- 4) Dział IV zawierający ustalenia końcowe.

DZIAŁ II.

Ustalenia ogólne

§ 4. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w §1 niniejszej uchwały;
- 2) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 3) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć część graficzną stanowiącą załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) **wskaźniku powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć wyrażony w procentach stosunek powierzchni zabudowanej wszystkimi obiektami kubaturowymi do powierzchni działki budowlanej lub obszaru objętego wspólnym zagospodarowaniem w granicach danego terenu;

- 5) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć wysokość budynku w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, a dla innych obiektów budowlanych, wysokość od najniższej położonej naturalnej rzędnej terenu w miejscu posadowienia do najwyższej położonego punktu obiektu budowlanego;
- 6) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, o którym mowa w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, przy czym do obliczeń wymaganej minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie uwzględnia się powierzchni miejsc postojowych niezależnie od rodzaju ich nawierzchni;
- 7) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć linie, poza które nie mogą wykraczać zewnętrzne ściany budynków oraz określone w ustaleniach planu budowlanego; linie te nie dotyczą: wykuszy (jako elementów nadwieszonych ponad terenem), schodów zewnętrznych, okapów, nieopartych na słupach zadaszeń nad wejściami, podjazdów, balkonów i innych podobnych elementów budynku - wysuniętych poza tę linię do 1,5 m;
- 8) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o spadku do 10°;
- 9) **miejscu postojowym** - należy przez to rozumieć miejsce przeznaczone do postawienia samochodu osobowego, przy czym jako miejsce postojowe można uznać miejsce w garażu, na podjeździe do budynku, które nie jest rozumiane jako wydzielone miejsce postojowe wg przepisów odrębnych oraz miejsca postoju pojazdów urządzone w formie parkingu, pasów lub zatok postojowych wzdłuż dróg (m.p – skrót);
- 10) **stawce procentowej** - należy przez to rozumieć jednorazową opłatę planistyczną, określoną w stosunku procentowym, naliczaną w przypadku zbycia nieruchomości, jeżeli wskutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wzrosła jej wartość, na zasadach określonych w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 11) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć funkcje związane z działalnością usługową nieuciążliwą dla zabudowy mieszkaniowej typu: handel detaliczny, gastronomia, usługi turystyki, usługi oświaty, usługi kultury, biura, rzemiosło nieuciążliwe (szewc, krawiec, fryzjer, tapicer, itp.) usługi zdrowia z wyłączeniem szpitali i domów opieki zdrowotnej, działalność gospodarczą związaną z wykonywaniem wolnych zawodów np. gabinet lekarski, biuro projektowe, biuro rachunkowe, biuro prawnicze itp. oraz inne usługi o analogicznym stopniu uciążliwości;
- 12) **budynku głównym** – należy przez to rozumieć budynek przeznaczony do wykonywania głównych funkcji zgodnych z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym dla danego terenu (np. budynek mieszkalny na terenach zabudowy mieszkaniowej, budynek usługowy na terenach usług);
- 13) **budynku towarzyszącym** – należy przez to rozumieć budynek pomocniczy służący do obsługi przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego na danym terenie (np. na terenach zabudowy mieszkaniowej: garaż, budynek gospodarczy, budynek infrastruktury technicznej, społecznej; na terenach usług: budynek magazynowy, budynek infrastruktury technicznej, socjalnej, administracyjnej).

§ 5. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole cyfrowo - literowe określające przeznaczenie terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy.

Rozdział 1.

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

§ 6. Obszar planu obejmuje łącznie 29 terenów w tym 9 terenów komunikacji. Są to następujące przeznaczenia terenów wraz z oznaczeniami:

- 1) **MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **MN/U** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub zabudowy usługowej nieuciążliwej;
- 3) **R** - tereny rolnicze;
- 4) **RM** - tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych;

- 5) **ZL** – lasy;
- 6) **E** – tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka;
- 7) **K** – tereny infrastruktury technicznej – kanalizacja sanitarna;
- 8) **KDZ** - tereny dróg publicznych klasy Z – zbiorczych;
- 9) **KDD** – tereny dróg publicznych klasy D – dojazdowych;
- 10) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych;
- 11) **KDX** – tereny ciągów pieszo – jezdnych;
- 12) **Kx** – tereny ciągów pieszych.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 7. Na terenach oznaczonych symbolami **MN**, **MN/U**, **RM** i **R** ustala się:

- 1) wykończenie elewacji obiektów budowlanych w odcieniach kolorów białych, szarych lub beżowych, z dopuszczeniem materiałów naturalnych i imitujących kamień, drewno. Zakazuje się stosowania materiałów okładzinowych typu siding PCV;
- 2) kolory pokryć dachowych winny ograniczać się do naturalnych kolorów materiału ceramicznego (czerwień i brązy) oraz do odcieni szarości i grafitu.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 8. 1. Obszar planu znajduje się poza granicami obszarów objętych ochroną przyrody.

2. Obszar planu znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 111 *Subniecka Gdańska*, obowiązują przepisy odrębne.

3. Projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno - gruntowego. Należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym powodowanym przez dopuszczoną funkcję.

4. Należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją oraz przed zaleganiem wód opadowych.

5. Przy realizacji ustaleń planu miejscowego należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk ochrony gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej dziko występujących: roślin, zwierząt i grzybów objętych ochroną. Realizacja ustaleń planu nie stanowi przesłanki do uzyskania odstępstwa od zakazów w stosunku do gatunków chronionych.

5. 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 na pobyt stały ludzi, winny być wyposażone w środki techniczne ochrony przed tymi uciążliwościami.

6. Ustala się dla poszczególnych terenów następujące standardy ochrony akustycznej w rozumieniu ustawy Prawo ochrony środowiska oraz rozporządzenia dot. dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:

- 1) dla terenów o symbolach **MN** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dla terenów o symbolach **MN/U** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 3) dla terenów o symbolach **RM** - jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

Rozdział 4.

Zasady kształtowania krajobrazu

§ 9. 1. Wzdłuż linii rozgraniczającej teren **21-KDZ**, w miejscach wskazanych orientacyjnie na rysunku planu, należy wykonać nasadzenia szpalerów drzew. Ustala się, że:

- 1) należy stosować gatunki drzew zgodne siedliskowo;

- 2) realizacja szpaleru drzew winna być uzgodniona z zarządcami dróg, przy których mają się znaleźć oraz być zgodna ze szczegółowymi przepisami odrębnymi z zakresu projektowania ciągów komunikacyjnych i bezpieczeństwa ruchu drogowego.

Rozdział 5.

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

§ 10. 1. Część obszaru objętego planem znajduje się w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych w ewidencji zabytków, której granice oznaczono na rysunku. W obrębie strefy roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia, wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, których zakres i rodzaj ustala wojewódzki konserwator zabytków w trybie przepisów odrębnych.

2. Na obszarze objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej podlegające ochronie.

Rozdział 6.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 11. 1. Na obszarze objętym planem ustala się przestrzenie publiczne, którymi są tereny komunikacji oznaczone symbolami KDZ, KDD i Kx.

2. Na terenach przestrzeni publicznych obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zagospodarowanie bez barier architektonicznych dla niepełnosprawnych;
- 2) wyposażenie przestrzeni w niezbędne obiekty małej architektury, urządzona zielen;
- 3) zapewnienie odpowiedniego oświetlenia przestrzeni.

3. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) urządzenia techniczne: dopuszcza się;
- 2) tymczasowe obiekty budowlane: w liniach rozgraniczających terenów komunikacji dopuszcza się lokalizację wiat przystankowych.

Rozdział 7.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 12. 1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla poszczególnych terenów określone są w Dziale III niniejszej uchwały.

2. W odniesieniu do parametrów i wskaźników zabudowy określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów:

- 1) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- 2) ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo - handlowych, za wyjątkiem §11 ust. 3;
- 3) ustalenie wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;
- 4) ustalenia dotyczące linii zabudowy nie dotyczą budowli z zakresu łączności publicznej oraz urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Ustalenia dotyczące podziałów geodezyjnych:

- 1) na całym obszarze dopuszcza się łączenie działek oraz ich podział zgodnie z ustaleniami planu;
- 2) ustalone w planie zasady podziału terenów nie dotyczą wydzielen geodezyjnych dla sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, których można dokonywać niezależnie od przyjętych ustaleń, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) plan sankcjonuje istniejące podziały geodezyjne, sprzeczne z parametrami działek określonych uchwałą, które zostały zatwierdzone przed wejściem w życie planu.

Rozdział 8.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia

powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa

§ 13. 1. Na obszarze planu nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

2. Na dzień uchwalenia planu nie został sporządzony audyt krajobrazowy w rozumieniu art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 774, 1688), w związku z czym w granicach planu nie zostały wyznaczone krajobrazy priorytetowe.

Rozdział 9.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 14. 1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się granic terenów wymagających przeprowadzania procedury scalania i wtórnego podziału nieruchomości.

2. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w procedurze wynikającej z ustawy o gospodarce nieruchomościami:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki: 800 m²;
- 2) szerokość frontu działki:
 - a) minimalna: 20 m,
 - b) maksymalna: dowolna;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 60-110.

3. Ustalenia dotyczące podziałów geodezyjnych znajdują się w ustaleniach szczegółowych w Dziale III niniejszej uchwały.

Rozdział 10.

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

§ 15. 1. Zainwestowanie i użytkowanie, zrealizowane zgodnie z prawem, istniejące w dniu wejścia w życie planu uznaje się za zgodne z planem.

2. Niezgodne z ustaleniami planu istniejące budynki i inne obiekty zrealizowane zgodnie z prawem mogą być poddawane remontom i przebudowie. Dopuszcza się ich nadbudowę i rozbudowę zgodnie z ustaleniami planu.

3. W przypadku rozbudowy istniejącego budynku o powierzchnię do 20 m² dopuszcza się nie stosowanie ustaleń planu w zakresie geometrii dachu, pod warunkiem nawiązania do geometrii dachu na budynku istniejącym.

4. Obszar objęty planem znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody planowanego lotniska Gdynia – Oksywie. Obiekty naturalne i sztuczne, w tym obiekty budowlane, nie mogą być wyższe niż wysokości określone przez te powierzchnie. Przy obliczaniu wysokości obiektu, o którym mowa wyżej, uwzględnia się także umieszczone na nim kominy, reklamy, anteny oraz inne urządzenia, a w przypadku dróg lub linii kolejowych również ich skrajnie. (Dopuszcza się odstępstwa od zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi).

5. Na terenie znajdującym się w granicach powierzchni ograniczających przeszkody zabrania się sadzenia, uprawy lub dopuszczania do wzrostu drzewa lub krzewu stanowiącego przeszkodę lotniczą. Na obszarze objętym planem zabrania się budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych.

6. Ze względu na położenie w zasięgu powierzchni ograniczających lotniska wojskowego Gdynia – Oksywie, na całym obszarze objętym niniejszym planem występuje ograniczenie wysokości zabudowy do 89 m n.p.m. (Dopuszcza się odstępstwo od zakazu zgodnie z przepisami odrębnymi).

7. Część obszaru planu oznaczona na rysunku planu znajduje się w granicach strefy ochronnej terenu zamkniętego resortu obrony narodowej, obowiązują przepisy odrębne.

8. Na obszarze planu występuje infrastruktura podziemna resortu obrony narodowej, obowiązują przepisy odrębne.

Rozdział 11.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 16. 1. Ustala się obsługę obszaru planu z drogi powiatowej nr 1518G (ul. Szkolna).

2. Ustalenia dotyczące potrzeb parkingowych:

- 1) dla budynków mieszkalnych minimum 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny;
- 2) dla obiektów usługowych i handlowych o powierzchni użytkowej mniejszej niż 100 m² nie mniej niż 3 miejsca postojowe, dla większych obiektów nie mniej niż 3 miejsca postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej;
- 3) dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową miejsca postojowe należy wyznaczać w następujący sposób:
 - a) 0 miejsc postojowych jeśli ogólna liczba miejsc postojowych jest niższa niż 6,
 - b) 1 miejsce postojowe jeśli ogólna liczba miejsc postojowych mieści się w przedziale 6 - 15,
 - c) 2 miejsca postojowe jeśli ogólna liczba miejsc postojowych mieści się w przedziale 16 - 40,
 - d) 3 miejsca postojowe jeśli ogólna liczba miejsc postojowych mieści się w przedziale 41 - 100,
 - e) 4% ogólnej liczby miejsc postojowych jeśli ogólna liczba miejsc postojowych wynosi więcej niż 100.

3. Obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach działki lub posesji przynależnej do zamierzenia inwestycyjnego w bezpośrednim jej sąsiedztwie.

4. Drogi do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 17. 1. Zasady lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:

- 1) nowe sieci infrastruktury technicznej należy projektować jako sieci podziemne;
- 2) na całym obszarze objętym planem lokalizacje infrastruktury technicznej, a także przebudowy, rozbudowy sieci i urządzeń istniejących dopuszcza się na każdej działce.

2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury:

- 1) **w zakresie zaopatrzenia w wodę:** z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi; należy zabezpieczyć wodę do celów przeciwpożarowych;
- 2) **w zakresie odprowadzenia ścieków:**
 - a) do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się szczelne zbiorniki bezodpływowe, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) **w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:**
 - a) z dachów obiektów kubaturowych – lokalne odprowadzenie na terenie działki do gruntu lub do systemu kanalizacji deszczowej; dopuszcza się gromadzenie części wód opadowych w celu późniejszego wykorzystania do nawodnienia trawników, zieleńców, do prac porządkowych lub celów p.poż,
 - b) z terenów parkingów, dróg utwardzonych, placów manewrowych przed odprowadzeniem do odbiornika (tj. cieków naturalnych, kanałów, rowów melioracyjnych, gruntu, zbiornika lub kanalizacji deszczowej) winny być podczyszczane w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w przepisach odrębnych,
 - c) zakazuje się powierzchniowego odprowadzania wód deszczowych poza granice nieruchomości związanej z zamierzeniem inwestycyjnym,
 - d) należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej,
 - e) należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby na terenie inwestycji, a także na terenach przyległych nie naruszyć stosunków gruntowo wodnych,
 - f) należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz zaleganiem wód opadowych;

- 4) **w zakresie zaopatrzenia w gaz:** z sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) **w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:**
 - a) z sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się budowę nowych stacji transformatorowych nie wyznaczonych w planie,
 - c) dopuszcza się zasilanie obiektów budowlanych w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem źródeł wykorzystujących energię wiatru, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) **w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą:** indywidualne sposoby zaopatrzenia w ciepło ze źródeł nieemisyjnych lub niskoemisyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) **w zakresie unieszkodliwiania odpadów stałych:**
 - a) w obrębie każdej nieruchomości budowlanej należy wyznaczyć miejsce na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych,
 - b) obowiązuje wywóz na składowisko odpadów za pośrednictwem specjalistycznych jednostek, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - c) gospodarka odpadami musi być zgodna z ustawą o odpadach i prawem miejscowym;
- 8) **w zakresie obsługi telekomunikacyjnej:** uzbrojenie w usługi telekomunikacyjne w oparciu o istniejącą i projektowaną infrastrukturę, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) w granicach obszaru objętego planem dopuszcza się lokalizację urządzeń, instalacji, obiektów związanych z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii, stanowiących indywidualne mikro instalacje w rozumieniu przepisów odrębnych.

Rozdział 12.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 18. Nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

Rozdział 13.

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

§ 19. Ustala się stawkę procentową w wysokości 15%.

DZIAŁ III.

Ustalenia szczegółowe

§ 20. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **01-MN/U**, **03-MN/U** i **07-MN/U** wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Powierzchnie terenów:
 - a) **01-MN/U - 0,21 ha,**
 - b) **03-MN/U - 1,91 ha,**
 - c) **07-MN/U - 0,21 ha;**
- 2) Przeznaczenie terenów:
 - a) **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub tereny zabudowy usługowej,**
 - b) dopuszcza się występowanie na terenie działki samodzielnie jednej z funkcji,
 - c) dopuszcza się budynki o funkcji mieszanej,
 - d) dopuszcza się wyłącznie jeden budynek mieszkalny na działce,
 - e) w granicach terenów dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe,
 - f) dopuszcza się lokalizowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 17 niniejszej uchwały;
- 3) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- a) **wysokość zabudowy:**
- budynki główne: nie więcej niż 10 m,
 - budynki towarzyszące: nie więcej niż 7 m,
- b) **wskaźnik powierzchni zabudowy:** nie więcej niż 40%,
- c) **procent powierzchni biologicznie czynnej:** nie mniej niż 40%,
- d) **szerokość elewacji frontowej:**
- budynki główne: nie większa niż 25 m,
 - budynki towarzyszące: nie większa niż 15 m,
- e) **intensywność zabudowy:**
- minimalna 0,0,
 - maksymalna 0,6,
- f) **nieprzekraczalne linie zabudowy:**
- w odległości 10 m od linii rozgraniczających z terenem **21-KDZ** i jak na rysunku planu,
 - w odległości 5 m od linii rozgraniczających z terenami **22-KDD**, **23-KDX** i jak na rysunku planu,
- g) **geometria dachu:** dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachu o spadku 25 - 45,
- h) **forma zabudowy:** wolnostojąca;
- 4) Zasady i warunki podziału nieruchomości: wielkość działki nie mniejsza niż 800 m², (za wyjątkiem ustaleń zawartych w §12 ust. 3 pkt 2);
- 5) Zasady dotyczące systemów komunikacji:
- a) dostępność drogowa z terenów **22-KDD i 23-KDX**,
 - b) dostępność drogowa z terenu **21-KDZ** wyłącznie poprzez istniejące zjazdy,
 - c) pozostałe zgodnie z §16 niniejszej uchwały;
- 6) Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: zgodnie z §8 niniejszej uchwały;
- 7) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z §10 niniejszej uchwały;
- 8) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zgodnie z §15 niniejszej uchwały.
- § 21. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **02-MN**, **04-MN**, **05-MN**, **06-MN** i **08-MN** wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:
- 1) Powierzchnie terenów:
- a) **02-MN - 0,24 ha,**
 - b) **04-MN – 2,22 ha,**
 - c) **05-MN – 1,02 ha,**
 - d) **06-MN – 1,57 ha,**
 - e) **08-MN – 1,50 ha;**
- 2) Przeznaczenie terenów:
- a) **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,**
 - b) dopuszcza się wyłącznie jeden budynek mieszkalny na działce,
 - c) dopuszcza się lokalizowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 17 niniejszej uchwały;

3) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) **wysokość zabudowy:**

- budynki główne: nie więcej niż 10 m,
- budynki towarzyszące: nie więcej niż 7 m,

b) **wskaźnik powierzchni zabudowy:** nie więcej niż 30%,

c) **procent powierzchni biologicznie czynnej:** nie mniej niż 50%,

d) **szerokość elewacji frontowej:**

- budynki główne: nie większa niż 25 m,
- budynki towarzyszące: nie większa niż 15 m,

e) **intensywność zabudowy:**

- minimalna 0,0,
- maksymalna 0,6,

f) **nieprzekraczalne linie zabudowy:** w odległości 5 m od linii rozgraniczających z terenami **22-KDD**, **23-KDX** i jak na rysunku planu,

g) **geometria dachu:** dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachu o spadku 25 - 45,

h) **forma zabudowy:** wolnostojąca;

4) Zasady i warunki podziału nieruchomości: wielkość działki nie mniejsza niż 800 m², (za wyjątkiem ustaleń zawartych w §12 ust. 3 pkt 2);

5) Zasady dotyczące systemów komunikacji:

- a) dostępność drogowa z terenów **22-KDD** i **23-KDX**,
- b) pozostałe zgodnie z §16 niniejszej uchwały;

6) Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: zgodnie z §8 niniejszej uchwały;

7) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:

- a) części terenów **06-MN** i **08-MN** znajdują się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych w ewidencji zabytków; obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 1 niniejszej uchwały,
- b) pozostałe zgodnie z §10 niniejszej uchwały;

8) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- a) oznaczone na rysunku planu części terenów **04-MN**, **05-MN** i **08-MN**, znajdują się w granicach strefy ochronnej terenu zamkniętego resortu obrony narodowej; obowiązują przepisy odrębne,
- b) pozostałe zgodnie z §15 niniejszej uchwały.

§ 22. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **09-MN/U** i **11-MN/U** wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Powierzchnie terenów:

- a) teren **09-MN/U** – **0,55 ha**,
- b) teren **11-MN/U** – **0,63 ha**,

2) Przeznaczenie terenów:

- a) **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub tereny zabudowy usługowej**,
- b) dopuszcza się występowanie na terenie działki samodzielnie jednej z funkcji,
- c) dopuszcza się budynki o funkcji mieszkaniowej oraz budynki o funkcji usługowej oraz o funkcji mieszanej,
- d) dopuszcza się wyłącznie jeden budynek mieszkalny na działce,

- e) w granicach terenów dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe,
- f) dopuszcza się lokalizowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 17 niniejszej uchwały;
- 3) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
- a) **wysokość zabudowy:**
- budynki główne: nie więcej niż 9 m,
 - budynki towarzyszące: nie więcej niż 7 m,
- b) **wskaźnik powierzchni zabudowy:** nie więcej niż 35%,
- c) **procent powierzchni biologicznie czynnej:** nie mniej niż 30%,
- d) **szerokość elewacji frontowej:**
- budynki główne: nie większa niż 25 m,
 - budynki towarzyszące: nie większa niż 15 m,
- e) **intensywność zabudowy:**
- minimalna 0,0,
 - maksymalna 0,6,
- f) **nieprzekraczalne linie zabudowy:**dla obu terenów:
- w odległości 6 m od linii rozgraniczających z terenami **24-KDX, 25-KDD, 26-KDX** i jak na rysunku planu,dla terenu **09-MN/U**;
 - w odległości 10 m od linii rozgraniczającej z terenem **21-KDZ**,dla terenu **10-MN/U**;
 - w odległości 8 m od linii rozgraniczającej z terenem **21-KDZ** i jak na rysunku planu,
- g) **geometria dachu:** dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachu o spadku 25 - 45,
- h) **forma zabudowy:** wolnostojąca;
- 4) Zasady i warunki podziału nieruchomości: wielkość działki nie mniejsza niż 800 m², (za wyjątkiem ustaleń zawartych w §12 ust. 3 pkt 2);
- 5) Zasady dotyczące systemów komunikacji:
- a) dostępność drogowa z terenów **24-KDX** i **25-KDD**,
- b) dostępność drogowa z terenu **21-KDZ** wyłącznie poprzez istniejący zjazd,
- c) pozostałe zgodnie z §16 niniejszej uchwały;
- 6) Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: zgodnie z §8 niniejszej uchwały;
- 7) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:
- a) część terenu **09-MN/U** znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych w ewidencji zabytków; obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 1 niniejszej uchwały,
- b) pozostałe zgodnie z §10 niniejszej uchwały;
- 8) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zgodnie z §15 niniejszej uchwały.
- § 23. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **10-MN, 12-MN, 13-MN** i **30-MN**, wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Powierzchnie terenów:

- a) teren **10-MN: 0,49 ha,**
- b) teren **12-MN: 1,22 ha,**

- c) teren **13-MN: 0,25 ha;**
d) teren **30-MN: 0,94 ha;**
- 2) Przeznaczenie terenów:
- a) **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,**
b) dopuszcza się wyłącznie jeden budynek mieszkalny na działce,
c) dopuszcza się lokalizowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 17 niniejszej uchwały;
- 3) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
- a) **wysokość zabudowy:**
- budynki główne: nie więcej niż 9 m, z zastrzeżeniem §15 ust. 4 i 6 niniejszej uchwały,
- budynki towarzyszące: nie więcej niż 7 m, z zastrzeżeniem §15 ust. 4 i 6 niniejszej uchwały,
- b) **wskaźnik powierzchni zabudowy:** nie więcej niż 30%,
c) **procent powierzchni biologicznie czynnej:** nie mniej niż 40%,
d) **szerokość elewacji frontowej:**
- budynki główne: nie większa niż 25 m,
- budynki towarzyszące: nie większa niż 15 m,
- e) **intensywność zabudowy:**
- minimalna 0,0,
- maksymalna 0,6,
- f) **nieprzekraczalne linie zabudowy:**
- w odległości 6 m od linii rozgraniczających z terenami **25-KDD, 26-KDX, 27-KDD, 28-KDD** i jak na rysunku planu,
- w odległości 5 m od linii rozgraniczających z terenem **31-Kx** i jak na rysunku planu,
- g) **geometria dachu:** dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachu o spadku 25 - 45,
h) **forma zabudowy:** wolnostojąca;
- 4) Zasady i warunki podziału nieruchomości: wielkość działki nie mniejsza niż 800 m² (za wyjątkiem ustaleń zawartych w §12 ust. 3 pkt 2);
- 5) Zasady dotyczące systemów komunikacji:
- a) dostępność drogowa z terenów **25-KDD, 26-KDX, 27-KDD** i **28-KDD**, oraz z ul. Władysława Broniewskiego znajdującej się poza granicami planu,
b) pozostałe zgodnie z §16 niniejszej uchwały;
- 6) Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: zgodnie z §8 niniejszej uchwały;
- 7) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:
- a) części terenów **10-MN, 12-MN** i **13-MN** znajdują się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych w ewidencji zabytków; obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 1 niniejszej uchwały,
b) pozostałe zgodnie z §10 niniejszej uchwały;
- 8) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zgodnie z §15 niniejszej uchwały.

§ 24. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **14-RM** i **15-RM** wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Powierzchnie terenów:

- a) teren **14-RM: 0,66 ha,**
- b) teren **15-RM: 0,72 ha;**

2) Przeznaczenie terenów:

- a) **tereny zabudowy zagrodowej,**
- b) dopuszcza się lokalizowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 17 niniejszej uchwały;

3) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- a) **wysokość zabudowy:** nie więcej niż 10 m, z zastrzeżeniem §15 ust. 4 i 6 niniejszej uchwały,
 - b) **wskaźnik powierzchni zabudowy:** nie więcej niż 10%,
 - c) **procent powierzchni biologicznie czynnej:** nie mniej niż 50%,
 - d) **szerokość elewacji frontowej:** dowolna,
 - e) **intensywność zabudowy:**
 - minimalna 0,0,
 - maksymalna 0,3,
 - f) **nieprzekraczalne linie zabudowy:** w odległości 6 m od linii rozgraniczających z terenami **25-KDD, 28-KDD, 29-KDW** i jak na rysunku planu,
 - g) **geometria dachu:** dachy dwuspadowe oraz wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachu o spadku 30-45;
- 4) Zasady i warunki podziału nieruchomości: wielkość działki nie mniejsza niż 3000 m², (za wyjątkiem ustaleń zawartych w §12 ust. 3 pkt 2);
- 5) Zasady dotyczące systemów komunikacji:
- a) dostępność drogowa z dróg oznaczonych jako **28-KDD i 29-KDW,**
 - b) pozostałe zgodnie z §16 niniejszej uchwały;
- 6) Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: zgodnie z §8 niniejszej uchwały;
- 7) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:
- a) części terenów **14-RM i 15-RM** znajdują się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych w ewidencji zabytków; obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 1 niniejszej uchwały,
 - b) pozostałe zgodnie z §10 niniejszej uchwały;
- 8) Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zgodnie z §15 niniejszej uchwały.

§ 25. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **16-R i 17-R** wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Powierzchnie terenów:

- a) teren **16-R: 1,55 ha,**
- b) teren **17-R: 15,85 ha;**

2) Przeznaczenie terenów:

- a) **tereny rolnicze,**
- b) dopuszcza się lokalizowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 17 niniejszej uchwały, pod warunkiem, że inwestycja ta nie wpłynie na zmianę przeznaczenia gruntu,
- c) dopuszcza się lokalizację zabudowy zagrodowej, wiat, budynków gospodarczych i budowli rolniczych służących wyłącznie do prowadzenia gospodarstwa rolnego;

3) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- a) **wysokość zabudowy:** nie więcej niż 9 m, z zastrzeżeniem §15 ust. 4 i 6 niniejszej uchwały,
- b) **wskaźnik powierzchni zabudowy:** nie więcej niż 3%,
- c) **procent powierzchni biologicznie czynnej:** nie mniej niż 80%,
- d) **szerokość elewacji frontowej:** nie większa niż 30m,
- e) **intensywność zabudowy:**
 - minimalna 0,0,
 - maksymalna 0,03,
- f) **nieprzekraczalne linie zabudowy:**
 - w odległości 6 m od linii rozgraniczających z terenami **28-KDD, 29-KDW,**
 - w odległości 20 m od granicy opracowania i linii rozgraniczających z terenami **05-MN, 22-KDD, 08-MN, 07-MN/U, 21-KDZ, 09-MN/U, 25-KDD, 10-MN, 13-MN, 14-RM,**
 - w odległości 20 m od lasu i zgodnie z przepisami odrębnymi;
- g) **geometria dachu:** dachy dwuspadowe oraz wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachu o spadku 25-45;

4) Zasady i warunki podziału nieruchomości: wg przepisów odrębnych dot. podziałów gruntów rolnych;

5) Zasady dotyczące systemów komunikacji:

- a) dostępność drogowa z dróg przylegających,
- b) pozostałe zgodnie z §16 niniejszej uchwały;

6) Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: zgodnie z §8 niniejszej uchwały;

7) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:

- a) część terenu **17-R** znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych w ewidencji zabytków; obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 1 niniejszej uchwały,
- b) pozostałe zgodnie z §10 niniejszej uchwały;

8) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- a) oznaczona na rysunku planu część terenu **17-R** znajduje się w granicach strefy ochronnej terenu zamkniętego resortu obrony narodowej, obowiązują przepisy odrębne,
- b) pozostałe zgodnie z §15 niniejszej uchwały.

§ 26. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **18-ZL** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Powierzchnia terenu: **0,57 ha;**

2) Przeznaczenie terenu:

- a) **lasy,**
- b) dopuszcza się lokalizowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 17 niniejszej uchwały, pod warunkiem, że budowa sieci nie wpłynie na konieczność wyłączenia z produkcji leśnej;

3) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: ustala się zakaz zabudowy;

4) Zasady i warunki podziału nieruchomości: nie ustala się;

5) Zasady dotyczące systemów komunikacji:

- a) dostępność drogowa z dróg przylegających,
- b) pozostałe zgodnie z §16 niniejszej uchwały;

- 6) Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: zgodnie z §8 niniejszej uchwały;
- 7) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) część terenu **18-ZL** znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych w ewidencji zabytków; obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 1 niniejszej uchwały,
 - b) pozostałe zgodnie z §10 niniejszej uchwały;
- 8) Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a) teren znajduje się w granicach strefy ochronnej terenu zamkniętego resortu obrony narodowej; obowiązują przepisy odrębne,
 - b) pozostałe zgodnie z §15 niniejszej uchwały.

§ 27. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **19-E** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Powierzchnia terenu: **0,01 ha**;
- 2) Przeznaczenie terenu: **tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka**;
- 3) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) **wysokość zabudowy:** nie więcej niż 3 m,
 - b) **wskaźnik powierzchni zabudowy:** nie więcej niż 50%,
 - c) **procent powierzchni biologicznie czynnej:** nie mniej niż 20%,
 - d) **szerokość elewacji frontowej:** dowolna,
 - e) **intensywność zabudowy:**
 - minimalna 0,0,
 - maksymalna 0,5,
 - f) **nieprzekraczalne linie zabudowy:** nie ustala się,
 - g) **geometria dachu:** dowolna;
- 4) Zasady i warunki podziału nieruchomości: nie ustala się;
- 5) Zasady dotyczące systemów komunikacji:
 - a) dostępność drogowa z dróg przylegających,
 - b) pozostałe zgodnie z §16 niniejszej uchwały;
- 6) Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: zgodnie z §8 niniejszej uchwały;
- 7) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z §10 niniejszej uchwały;
- 8) Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu: zgodnie z §15 niniejszej uchwały.

§ 28. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **20-K** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Powierzchnia terenu: **0,01 ha**;
- 2) Przeznaczenie terenu: **tereny infrastruktury technicznej – kanalizacja sanitarna**;
- 3) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) **wysokość zabudowy:** nie więcej niż 3 m,
 - b) **wskaźnik powierzchni zabudowy:** nie więcej niż 50%,
 - c) **procent powierzchni biologicznie czynnej:** nie mniej niż 20%,
 - d) **szerokość elewacji frontowej:** dowolna,

- e) **intensywność zabudowy:**
- minimalna 0,0,
 - maksymalna 0,5,
- f) **nieprzekraczalne linie zabudowy:** nie ustala się,
- g) **geometria dachu:** dowolna;
- 4) Zasady i warunki podziału nieruchomości: nie ustala się;
- 5) Zasady dotyczące systemów komunikacji:
- a) dostępność drogowa z dróg przylegających,
 - b) pozostałe zgodnie z §16 niniejszej uchwały;
- 6) Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: zgodnie z §8 niniejszej uchwały;
- 7) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z §10 niniejszej uchwały;
- 8) Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu: zgodnie z §15 niniejszej uchwały.

§ 29. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **21-KDZ** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Powierzchnia terenu: **1,50 ha;**
- 2) Przeznaczenie terenu:
 - a) **tereny dróg publicznych klasy Z - zbiorczych,**
 - b) dopuszcza się lokalizowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 17 niniejszej uchwały;
- 3) Parametry i wyposażenie:
 - a) **szerokość w liniach rozgraniczających:** jak na rysunku planu,
 - b) **wyposażenie w liniach rozgraniczających:** projektowaną drogę należy wyposażyć w chodnik po obu stronach jezdni i ścieżkę rowerową przynajmniej po jednej stronie jezdni,
 - c) **dostępność do terenów przyległych:** z ograniczeniami;
- 4) Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a) w granicach terenu należy nasadzić szpalery drzew, zgodnie z §9 ust. 1 niniejszej uchwały,
 - b) zgodnie z §15 niniejszej uchwały.

§ 30. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **22-KDD, 25-KDD, 27-KDD i 28-KDD** wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Powierzchnie terenów:
 - a) **22-KDD - 0,96 ha,**
 - b) **25-KDD - 0,42 ha,**
 - c) **27-KDD - 0,17 ha,**
 - d) **28-KDD - 0,15 ha;**
- 2) Przeznaczenie terenów:
 - a) **tereny dróg publicznych klasy D - dojazdowych,**
 - b) dopuszcza się lokalizowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 17 niniejszej uchwały;
- 3) Parametry i wyposażenie:

- a) **szerokość w liniach rozgraniczających:** jak na rysunku planu,
 - b) **wyposażenie w liniach rozgraniczających:** drogi należy wyposażyć w chodnik przynajmniej po jednej stronie jezdni,
 - c) **dostępność do terenów przyległych:** bez ograniczeń;
- 4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) oznaczona na rysunku planu część terenu **22-KDD** znajduje się w granicach strefy ochronnej terenu zamkniętego resortu obrony narodowej, obowiązują przepisy odrębne,
 - b) części terenów **22-KDD** i **25-KDD** znajdują się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych w ewidencji zabytków, obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 1 niniejszej uchwały,
 - c) pozostałe zgodnie z §15 niniejszej uchwały.

§ 31. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **23-KDX**, **24-KDX** i **26-KDX** wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Powierzchnie terenów:
 - a) **23-KDX - 0,03 ha,**
 - b) **24-KDX - 0,02 ha,**
 - c) **26-KDX - 0,01 ha;**
- 2) Przeznaczenie terenów:
 - a) **tereny ciągów pieszo - jezdnych,**
 - b) dopuszcza się lokalizowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 17 niniejszej uchwały;
- 3) Parametry i wyposażenie:
 - a) **szerokość w liniach rozgraniczających:** jak na rysunku planu,
 - b) **wyposażenie w liniach rozgraniczających:** nie ustala się,
 - c) **dostępność do terenów przyległych:** bez ograniczeń;
- 4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zgodnie z §15 niniejszej uchwały.

§ 32. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **29-KDW** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Powierzchnia terenu: **0,30 ha,**
- 2) Przeznaczenie terenów:
 - a) **tereny dróg wewnętrznych,**
 - b) dopuszcza się lokalizowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 17 niniejszej uchwały;
- 3) Parametry i wyposażenie:
 - a) **szerokość w liniach rozgraniczających:** jak na rysunku planu,
 - b) **wyposażenie w liniach rozgraniczających:** nie ustala się,
 - c) **dostępność do terenów przyległych:** bez ograniczeń;
- 4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zgodnie z §15 niniejszej uchwały.

§ 33. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **31-Kx** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Powierzchnia terenu: **0,02 ha;**

2) Przeznaczenie terenu:

a) **tereny ciągów pieszych,**

b) dopuszcza się lokalizowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 17 niniejszej uchwały;

3) Parametry i wyposażenie:

a) **szerokość w liniach rozgraniczających:** jak na rysunku planu,

b) **wyposażenie w liniach rozgraniczających:** nie ustala się,

c) **dostępność do terenów przyległych:** bez ograniczeń;

4) Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zgodnie z §15 niniejszej uchwały.

**DZIAŁ IV.
Ustalenia końcowe**

§ 34. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kosakowo.

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

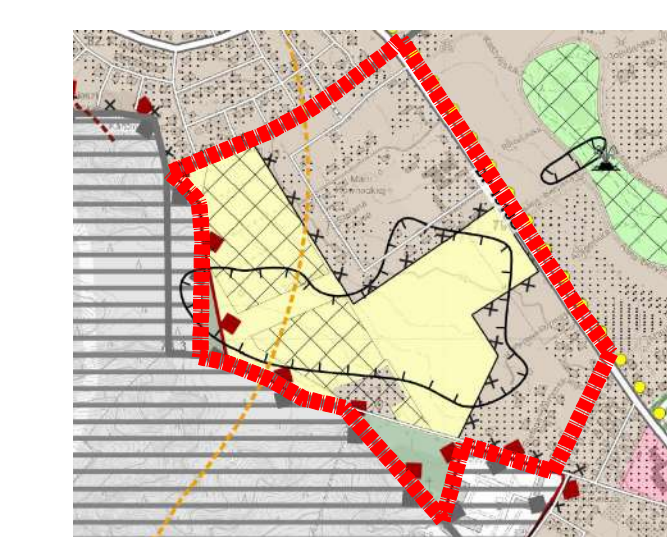
Przewodniczący Rady Gminy
Kosakowo

Andrzej Śliwiński

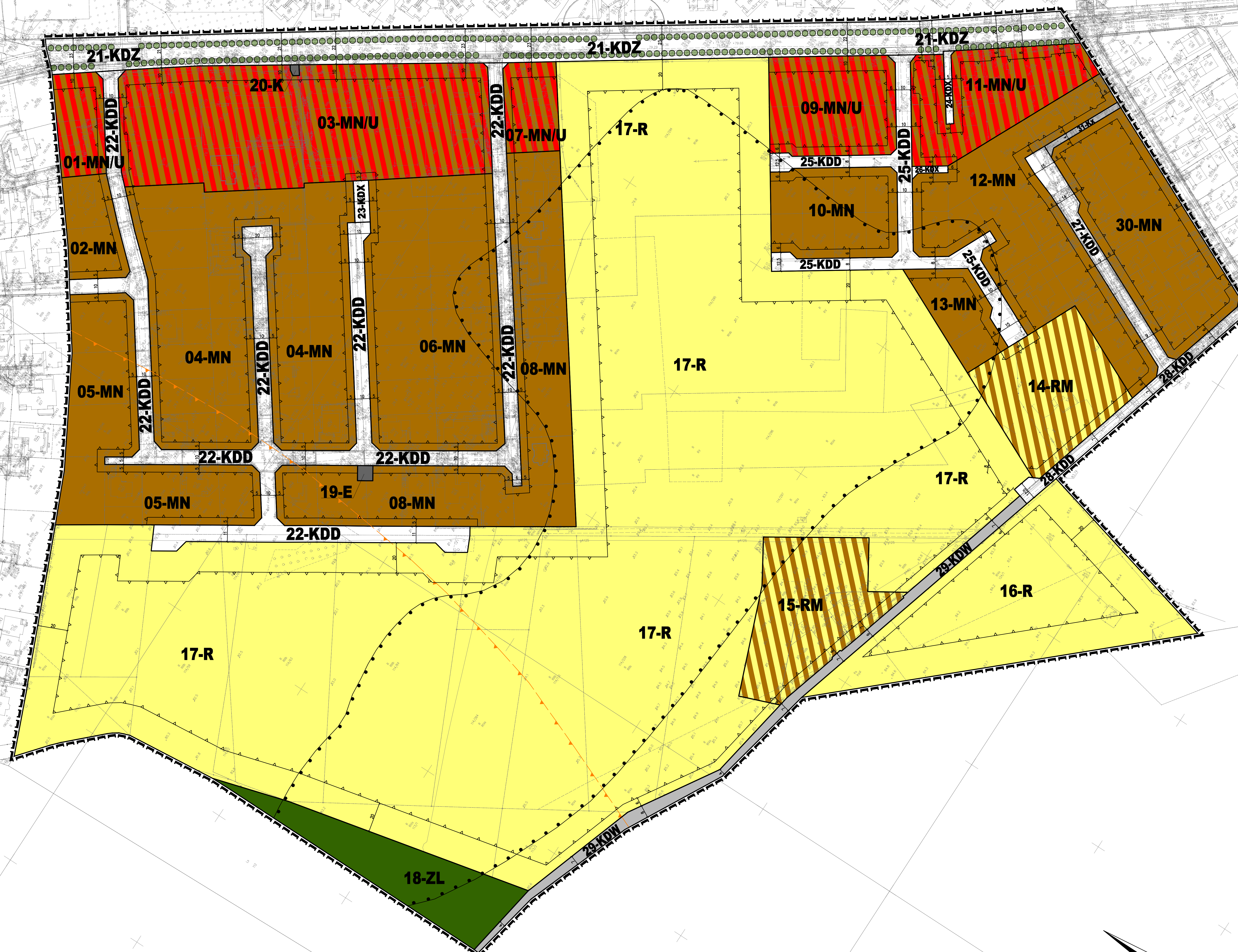
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

obszaru położonego w obrębie Pogórze gmina Kosakowo, na zachód od ulicy Szkolnej

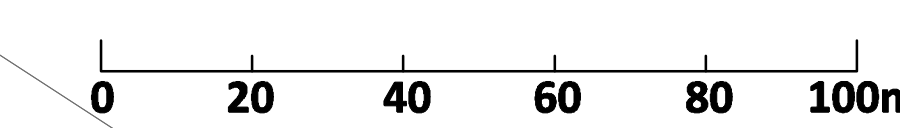
Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Kosakowo uchwalonego uchwałą Nr XCIV/684/2023 Rady Gminy Kosakowo z dnia 20 czerwca 2023 r.



- obszar opracowania mpzp
- tereny zamknięte
- II. STREFY FUNKCJONALNE
- strefa intensywnego rozwoju
- III. KIERUNEK ZAGOSPODAROWANIA
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- tereny rolnicze
- lasy, w tym tereny wskazane do zalesienia
- tereny zieleni krajobrazowej, kłk, pastwisk i zadrzewień łąkowych
- grunty rolne chronione
- granice strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych
- granica strefy C kompleksu wojskowego
- PODZIAŁ NA OMIĘNIENIA
- obszary o w pełni wykształconej powłacej strukturze funkcjonalno-przestrzennej (ZSFP) - obszar zwartej zabudowy
- tereny zainwestowane



- 1.1. Ustalenia ogólne:
- granica obszaru objętego opracowaniem planu
 - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania
- 01-AB sposób oznaczenia terenu:
01 - numer terenu
AB - przeznaczenie terenu
- 1.2. Przeznaczenie terenów:
- MN** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
 - MN/U** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub tereny zabudowy usługowej nieucieczkowej
 - R** tereny rolnicze
 - RM** tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych
 - ZL** lasy
 - E** tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka
 - K** tereny infrastruktury technicznej - kanalizacja sanitarna
 - KDZ** tereny dróg publicznych klasy Z - zbiorczych
 - KDD** tereny dróg publicznych klasy D - dojazdowych
 - KDW** tereny dróg wewnętrznych
 - KDX** tereny ciągów pieszo - jezdnych
 - Kk** tereny ciągów pieszych
- 1.3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu
- ○ ○ orientacyjna lokalizacja szpalerów drzew
- 1.4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
- granice strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych w ewidencji zabytków
- 1.5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- 1.6. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich zagospodarowaniu
- strefa ochronna terenu zamkniętego resortu ochrony narodowej



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO obszaru położonego w obrębie Pogórze gmina Kosakowo, na zachód od ulicy Szkolnej Załącznik nr 1

Sporządził: Wój Gminy Kosakowo

CKK **CKK** Dział Urbanistyki i Planowania Przestrzennego ul. Kłosa Wodociągów 10, 41-100 Opatów, tel. 71 73 73 73

mgr. inż. arch. Małgorzata Osowska
mgr. inż. arch. Katarzyna Wodociąg
mgr. inż. architekt. wnętrz. Arkadiusz Świątek

Skala: 1:1000

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w
obrębie Pogórze gmina Kosakowo, na zachód od ulicy Szkolnej**

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

Na podstawie art. 17 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn.zm.) projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Na podstawie art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn.zm.) każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu może wnieść uwagi w terminie nie krótszym niż 14 dni od daty zakończenia wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie Pogórze gmina Kosakowo, na zachód od ulicy Szkolnej został po raz pierwszy wyłożony do publicznego wglądu w Urzędzie Gminy Kosakowo w dniach od 09.03.2020r. do 06.04.2020r.

Ze względu na wprowadzenie na obszarze Polski stanu epidemicznego odwołano zaplanowaną na dzień 01.04.2020 r. dyskusję publiczną nad rozwiązaniami planu.

W wyznaczonym zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym terminie do 20.04.2020r. wpłynęło jedno pismo składające się z 7-miu uwag, z których jedna została uwzględniona.

W związku z przeprowadzeniem niepełnej procedury wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu z powodu odwołania dyskusji publicznej, ponownie wyłożono projektu planu do publicznego wglądu w dniach od 08.06.2020r. do 08.07.2020r. w siedzibie Urzędu Gminy Kosakowo.

Dnia 24.06.2020r. przeprowadzono dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. W ustawowym terminie do dnia 22.07.2020r. wpłynęło jedno pismo składające się z 12-tu uwag, z których jedna została uwzględniona.

W związku z uchwaleniem dnia 20 czerwca 2023 r. uchwałą Rady Gminy Kosakowo nr XCV/684/2023 zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kosakowo, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie Pogórze gmina Kosakowo, na zachód od ulicy Szkolnej został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w Urzędzie Gminy Kosakowo w dniach od 06.07.2020 r. do 31.07.2023 r.

Dnia 31.07.2023 r. przeprowadzono dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. W ustawowym terminie do dnia 14.08.2023 r. wpłynęło jedno pismo składające się z 13-tu uwag, które nie zostały uwzględnione.

Treści uwag i uzasadnienia są następujące:

1. Uwaga o tożsamej treści złożona przez osoby fizyczne w dniach 08.04.2020 r., 06.07.2020 r. i 31.07.2023 r. dotycząca działek nr: 114/61, 113/1, 114/263, 114/264, 114/294, 114/295, 114/296, 114/297, 1151/1, 1151/2, 1151/3, 1151/4 w miejscowości Pogórze o treści:

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kosakowo z 2008, 2016, 2018 roku obowiązującym dla nieruchomości stanowiących działki o numerach 114/61, 113/1, 114/263, 114/264, 114/163 (obecnie nr 114/294, 114/295, 114/296, 114/297) 1151/1, 1151/2, 1151/3, 1151/4, położonych w Pogórze, gmina Kosakowo, nieruchomości te są terenami o funkcji mieszkaniowej (MN). Studium z 2019 roku - uchwała Rady Gminy Kosakowo z dnia 28 marca 2019 r. nr XI/77/2019 w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kosakowo w części dotyczącej nieruchomości stanowiących działki o numerach: 114/61, 113/1, 114/263, 114/264, 114/163, 1151/1, 1151/2, 1151/3, 1151/4, położonych w Pogórze, gmina Kosakowo, zostało unieważnione przez Sąd i dlatego nie wywołuje skutków prawnych. Wyrokiem z dnia 23 października 2019 r. sygn. akt II SA/Gd 400/19 Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gdańsku stwierdził nieważność uchwały Rady Gminy Kosakowo z dnia 28 marca 2019 r.

nr M/77/2019 w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kosakowo w części dotyczącej nieruchomości stanowiących działki o numerach: 114/61, 113/1, 114/263, 114/264, 114/294, 114/295, 114/296, 114/297, 1151/1, 1151/2, 1151/3, 1151/4 położonych w Pogórze, gmina Kosakowo. Co do przedmiotowych nieruchomości obowiązuje zatem poprzednie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kosakowo z 2018 roku. Dlatego projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie dotyczącym tych nieruchomości jest sprzeczny z obowiązującym dla przedmiotowych nieruchomości Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kosakowo. Uchwała Nr XIV/94/2019 Rady Gminy Kosakowo z dnia 23 maja 2019 roku była podjęta w związku z uchwałą Rady Gminy Kosakowo z dnia 28 marca 2019 r. nr XI/77/2019 w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kosakowo w unieważniającej części dotyczącej nieruchomości stanowiących działki o numerach: 114/61, 113/1, 114/263, 114/264, 114/294, 114/295, 114/296, 114/297, 1151/1, 1151/2, 1151/3, 1151/4 położonych w Pogórze, gmina Kosakowo. Nadto, miejscowość Pogórze zlokalizowana jest bezpośrednio przy granicy z Gdynią, z którą granica przestrzenna i funkcjonalna praktycznie zatarła się, Pogórze jest oddalone od centrum Gdyni o kilka kilometrów (tak wskazano w pkt. 2 Prognozy oddziaływania na środowisko). Rejon obszaru na zachód od ulicy Szkolnej w Pogórze jest obszarem zurbanizowanym, z rozwijającą się zabudową mieszkalną. Wniosek: działki o numerach: 114/61, 113/1, 114/263, 114/264, 114/294, 114/295, 114/296, 114/297, 1151/1, 1151/2, 1151/3, 1151/4 to tereny MN (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej).

Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie:

Dnia 20 czerwca 2023 r. Rada Gminy Kosakowo Uchwałą nr XCV/684/2023 uchwaliła Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kosakowo. Uchwała weszła w życie z dniem podjęcia. Uchwałę o uchwaleniu studium wraz załącznikami oraz dokumentacją prac planistycznych Wójt przekazał Wojewodzie Pomorskiemu w celu ich oceny zgodności z przepisami prawa. Wojewoda Pomorski nie wniósł żadnych zastrzeżeń do studium oraz do przebiegu przedmiotowej procedury planistycznej.

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kosakowo działki o nr 113/1, 114/263, 114/264, 114/163 (obecnie 114/294, 114/295, 114/296, 11/297), 1151/1, 1151/2, 1151/3, 1151/4 przeznaczone są na cele rolnicze, a działka 114/61 na lasy, w tym tereny wskazane do zalesienia.

Zapisy poprzednio obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nie mogą stanowić podstawy do dokonywania ustaleń w planie miejscowym dla przedmiotowych nieruchomości.

Okoliczność położenia przedmiotowych działek w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru zabudowy mieszkaniowej lub przeznaczonej pod tę zabudowę w żaden sposób nie determinuje ich przeznaczenia lub sposobu zagospodarowania.

W związku z powyższym stwierdza się, że przeznaczenie przedmiotowych działek na funkcję mieszkaniową jednorodziną jest sprzeczne ze studium. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych.

2. Uwaga o tożsamej treści złożona przez osoby fizyczne w dniach 08.04.2020 r. i 06.07.2020 r. dotycząca działek nr 114/61, 113/1, 114/263, 114/264, 1151/1, 1151/2, 1151/3, 1151/4, 114/128, 114/261, 114/262, 114/158 w miejscowości Pogórze o treści:

Nie składaliśmy wniosków o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wyżej wymienionych działek na tereny łąk i upraw polowych.

Wyżej wymienione działki stanowią naszą własność.

Nie wyrażaliśmy zgody i nie zgadzamy się na sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wyżej wymienionych działek na tereny łąk i upraw polowych.

Nieprawidłowo określono w projekcie planu nasze tereny jako: tereny łąk i upraw polowych.

Błędne oznaczenie w projekcie planu działek nr 114/61, 113/1, 114/263, 114/264, 1151/1, 1151/2, 1151/3, 1151/4 jako 17-R, w studium tereny oznaczone jako MN.

Błędne oznaczenie w projekcie planu działek nr 114/128, 114/261, 114/262 jako 15-RM oraz działki nr 114/158 jako 14-RM (tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych), chociaż:

- tylko działka nr 114/128 poza dz. 114/261 i dz. 114/262 jest zabudowana budynkiem mieszkalnym, a w ewidencji gruntów ma oznaczenie Br – III B grunty rolne zabudowane,

-działki nr 114/261 i 114/262 mają w ewidencji gruntów oznaczenie R III B,
-cała działka nr 114/158 ma w ewidencji gruntów oznaczenie Br – IV A i jest zabudowana budynkiem mieszkalnym, a nie część tej działki jak to oznaczono na mapie Prognozy oddziaływania na środowisko.
Wniosek: działki nr 114/261, 114/262 powinny być oznaczone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jako 17-R (tereny rolnicze). Błędne oznaczenie w projekcie planu na całej działce nr 114/163 terenu 17-R (tereny rolnicze), chociaż działka nr 114/163 nie ma klasy III bonitacyjnej, a składa się z gruntów niskich klas bonitacyjnych V i IV B, w studium teren oznaczony MN.

Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie:

Zgodnie z art.14 ust. 4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego decyduje rada gmina podejmując stosowną uchwałę, z własnej inicjatywy, bądź na wniosek wójta.

Obecnie w gminie Kosakowo obowiązuje studium uchwalone Uchwałą Rady Gminy Kosakowo nr XCV/684/2023 z dnia 20 czerwca 2023 r. i zgodnie z kierunkami polityki przestrzennej ustalonymi w tym studium został sporządzony przedmiotowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Działki nr 114/261 i 114/262 (obecnie część działki 114/299) w Pogórze są zabudowane i przewidziane w projekcie planu pod zabudowę zagrodową, w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kosakowo przeznaczone są na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jednakże nie wyklucza to możliwości lokalizacji zabudowy innej ze względu na ochronę gruntów bonitacyjnych klas III. Działka nr 114/158 w Pogórze stanowi teren zabudowy zagrodowej 14-RM wg faktycznego zagospodarowania. Działka nr 114/158 w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kosakowo przeznaczona jest na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, nie wyklucza to możliwości lokalizacji zabudowy innej niż mieszkaniowa tj. zagrodowej w gospodarstwach rolnych.

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kosakowo działki o nr 114/294, 114/295, 114/296, 114/297 (powstałe z podziału dz.114/163), 113/1, 114/263, 114/264, 1151/1, 1151/2, 1151/3, 1151/4 przeznaczone są na cele rolnicze, a działka 114/61 na lasy, w tym tereny wskazane do zalesienia. Przeznaczenie działek o nr 114/294, 114/295, 114/296, 114/297 (powstałych z podziału dz.114/163), 114/61, 113/1, 114/263, 114/264, 1151/1, 1151/2, 1151/3, 1151/4 na funkcję mieszkaniową jednorodzinna jest sprzeczne z obowiązującym studium.

3. Uwaga o treści tożsamej złożona przez osoby fizyczne w dniach: 08.04.2020 r., 06.07.2020 r. i 31.07.2023 r. dotycząca działek nr 118/4, 265/1. 114/28, 114/261, 114/262 w miejscowości Pogórze o treści:

Błędne, wadliwe oznaczenie w projekcie planu części ulicy Słowackiego działek nr 118/4 i 265/I jako 29-KDW (tereny dróg wewnętrznych),

- jest to przejaw niedopuszczalnej i zakazanej prawem (w tym w art. 32 Konstytucji RP) dyskryminacji przez Gminę Kosakowo właścicieli nieruchomości położonych w sąsiedztwie ulicy Słowackiego na terenie części tej ulicy, która zgodnie z projektem planu miejscowego ma być drogą wewnętrzną, nierównego traktowania przez Gminę w stosunku do traktowania właścicieli nieruchomości położonych w sąsiedztwie pozostałej części ulicy Słowackiego, która zgodnie z projektem planu miejscowego ma być drogą publiczną,

- oznaczenie części ulicy Słowackiego jako drogi wewnętrznej spowoduje pozbawienie nieruchomości przyległych bezpośredniego dostępu do drogi publicznej ulicy Słowackiego ,

- zgodnie z poprzednimi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego z 2010 roku, 2012 roku i 2017 roku (por. rysunki do tych planów miejscowych), wszystkie działki składające się na ulicę Słowackiego (np. 118 i 265/1) oznaczono jako droga publiczna,

- zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kosakowo (obecnym, jak i poprzednim) ulica Słowackiego jest drogą publiczną, gminną, (por. spis dróg gminnych w studium obecnym i poprzednim, por. uchwały Rady Gminy Kosakowo o zaliczeniu dróg do dróg gminnych z 1994,1997, 2005, 2022 roku);

- projekt planu miejscowego stawia interes prywatny właścicieli działek nr 114/128, 114/261 i 114/298,114/299,114/59,114/60,114/63,114/64 ponad interes społeczny oraz interesy właścicieli pozostałych nieruchomości położonych w sąsiedztwie ulicy Słowackiego.

Wniosek: cała ulica Słowackiego powinna być oznaczona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jako 28-KDD (tereny dróg publicznych klasy D - dojazdowych), od 1963 roku cała ulica

Słowackiego dz. 118/4 jest drogą publiczną - mieniem ogólnonarodowym, od 1996 roku jest drogą publiczną-gminną, brak spójności studium poprzedniego i obecnego z planem miejscowym.

Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie:

Obecnie w gminie Kosakowo obowiązuje studium uchwalone Uchwałą Rady Gminy Kosakowo nr XCV/684/2023 z dnia 20 czerwca 2023 r. i zgodnie z kierunkami polityki przestrzennej ustalonymi w tym studium został sporządzony przedmiotowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W myśl art. 7 Ustawy o drogach publicznych (t.j. Dz. U z 2023 r. poz. 645, 760. 1193) do publicznych dróg gminnych zalicza się drogi o znaczeniu lokalnym niezaliczone do innych kategorii, stanowiące uzupełniającą sieć dróg służących miejscowym potrzebom.

Zgodnie z Uchwałą nr XXIX/27/05 Rady Gminy Kosakowo z dnia 31 marca 2005 r. w sprawie zaliczenia dróg do kategorii dróg gminnych ul. Słowackiego jest ujęta w wykazie dróg gminnych na przebiegu od ul. Szkolnej do ślepego zakończenia. W przedmiotowym projekcie planu ul. Słowackiego jest zaliczona do dróg publicznych klasy D – dojazdowej na odcinku, gdzie obsługuje osiedle zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, na dalszym przebiegu nadano jej kategorii drogi wewnętrznej gdyż służy do obsługi terenów rolnych i leśnych, oraz za dojazd do jednej posesji z zabudowaniami siedliska rolniczego.

Wcześniejsze opracowania z roku 2010, 2012 i 2017, na które powołują się Wnoszący uwagę, to wyłącznie projekty planów miejscowych, które nie zostały uchwalone, a więc nie mogą stanowić podstawy do uwzględnienia. Do wszystkich działek przeznaczonych pod zabudowę projekt planu zapewnia dostęp do drogi publicznej. Dojazd do terenów rolnych zagwarantowany jest z dróg dojazdowych oraz drogi wewnętrznej, która jest własnością Gminy Kosakowo, co przesądza o ogólnej dostępności tejże drogi.

4. Uwaga o treści tożsamej złożona przez osoby fizyczne w dniach: 08.04.2020 r., 06.07.2020 r. i 31.07.2023 r. dotycząca działek nr: 114/163, 114/128, 114/261, 114/262, 118, 265/1 w miejscowości Pogórze o treści:

Błędne, wadliwe poszerzenie drogi Słowackiego jedynie do około połowy długości ulicy Słowackiego (do wysokości działki nr114/297, łącznie z zatoczką jako 28-KDD), chociaż:

- zgodnie z poprzednimi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego z 2010 roku, 2012 roku i 2017 roku (por. rysunki do tych planów w aktach niniejszej sprawy), wszystkie działki składające się na ulicę Słowackiego oznaczono jako droga publiczna,

- zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kosakowo (obecnym, jak i poprzednim) ulica Słowackiego jest drogą publiczną, gminną, (por. spis dróg gminnych w studium obecnym i poprzednim w aktach niniejszej sprawy),

- projekt planu miejscowego stawia interes prywatny właścicieli działek nr 114/128, 114/261 i 114/298,114/299,114/59,114/60,114/63,114/64 ponad interes społeczny oraz interesy właścicieli pozostałych nieruchomości położonych w sąsiedztwie ulicy Słowackiego.

Nie wyrażamy zgody na poszerzenie ulicy Słowackiego dz. 118.

Wniosek: ulica Słowackiego powinna być drogą publiczną, gminną w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a zatoczką 28-KDD powinna znajdować się na końcu ulicy Słowackiego działce nr 118/4 połączonej z działką nr 265/1.

Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie:

Na odcinku ul. Słowackiego, który prowadzi do terenów zabudowanych poszerzono drogę z 7-8m do 10-11m. Jest to parametr drogi, który zagwarantuje prawidłową obsługę komunikacyjną w obszarze zabudowy oraz pozwoli na umieszczenie w pasie drogowym niezbędnej infrastruktury technicznej.

W myśl art. 7 Ustawy o drogach publicznych (t.j. Dz. U z 2023 r. poz. 645, 760. 1193) do publicznych dróg gminnych zalicza się drogi o znaczeniu lokalnym niezaliczone do innych kategorii, stanowiące uzupełniającą sieć dróg służących miejscowym potrzebom.

Zgodnie z Uchwałą nr XXIX/27/05 Rady Gminy Kosakowo z dnia 31 marca 2005 r. w sprawie zaliczenia dróg do kategorii dróg gminnych, ul. Słowackiego jest ujęta w wykazie dróg gminnych na przebiegu od ul. Szkolnej do ślepego zakończenia.

W przedmiotowym projekcie planu ul. Słowackiego jest zaliczona do dróg publicznych klasy D – dojazdowej na odcinku, gdzie obsługuje osiedla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, na dalszym przebiegu nadano jej kategorię drogi wewnętrznej, gdyż służy wyłącznie do obsługi terenów rolnych i leśnych, oraz jako dojazd do jednej posesji z zabudowaniami siedliska rolniczego. Wcześniejsze opracowania z roku 2010, 2012 i 2017, na które powołują się Wnoszący uwagę to wyłącznie projekty planów miejscowych, które nie zostały uchwalone, a więc nie mogą stanowić podstawy do uwzględnienia. Do wszystkich działek przeznaczonych pod zabudowę projekt planu zapewnia dostęp do drogi publicznej. Dojazd do terenów rolnych zagwarantowany jest z dróg dojazdowych oraz drogi wewnętrznej, która jest własnością Gminy Kosakowo, co przesądza o ogólnej dostępności tejże drogi.

5. Uwaga o treści tożsamej złożona przez osoby fizyczne w dniach: 08.04.2020 r., 06.07.2020 r. i 31.07.2023 r. dotycząca działek nr: 114/294, 114/295, 114/296, 114/297, 114/263, 114/264, 113/1, 114/158, 114/155, 114/156, 114/157, 114/150, 114/149, 114/142, 114/154, 114/153, 114/15, /114/151 w miejscowości Pogórze o treści:

Błędne, wadliwe określenie na działkach nr 114/294, 114/295, 114/296, 114/297, 114/263, 114/264, 113/1, 114/158, 114/155, 114/156, 114/157, 114/150, 114/149, 114/142, 114/154, 114/153, 114/152, 114/151 strefy ochrony konserwatorskiej i stanowisk archeologicznych w ewidencji zabytków, chociaż zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kosakowo (obecnym, jak i poprzednim) w Pogórze nie ma ewidencji zabytków ani strefy ochrony konserwatorskiej, są jedynie strefy ochrony archeologicznej 47,48, Suchy Dwór, (por. strej5, ochrony archeologicznej 47,48 Suchy Dwór w studium obecnym i poprzednim w aktach niniejszej sprawy).

Wniosek: obszar działek nr: 114/294, 114/295, 114/296, 114/297, 114/263, 114/264, 113/1, 114/158, 114/155, 114/156, 114/157, 114/150, 114/149, 114/142, 114/154, 114/153, 114/152, 114/151 nie może być ujęty w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w granicach strefy ochrony konserwatorskiej i stanowisk archeologicznych w ewidencji zabytków.

Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie:

Strefa ochrony archeologicznej w miejscu i kształcie oznaczonym na rysunku planu miejscowego została wskazana przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na etapie uzgodnienia projektu planu miejscowego.

6. Uwaga o treści tożsamej złożona przez osoby fizyczne w dniach: 08.04.2020 r., 06.07.2020 r. i 31.07.2023 r. dotycząca działek nr 114/294, 114/295, 114/296, 114/297, 114/61, 113/1, 114/263, 114/264, 1151/1, 1151/2, 1151/3, 1151/4 w miejscowości Pogórze o treści:

Chcemy też zauważyć, że w przystąpieniu ogłoszonym w dniu 20 sierpnia 2019 roku do sporządzenia projektu miejscowego planu - w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Suchym Dworze, obręb Pogórze gmina Kosakowo, w rejonie ulic: Jana Chryzostoma Paska i Przepiórczej, działki rolne (pola i łąki) nr 1201. 1111/1, 1111/2, 1111/3, 1114 obręb Pogórze należące do Państwa K., Państwa K.. Spartan Dewelopment Sp. z o.o. Spartan Jaworowe Wzgórze Sn. z o.o. przeznaczono na tereny budowlane oraz handlowo-usługowe mimo, że są to działki rolne (łąki i pola) i Przedsiębiorstwo Usług Komunalnych PEKO sp. z o.o. Kosakowo i Urząd Gminy Kosakowo jako właściciel sieci wodnej i kanalizacyjnej zapewniło dostęp i korzystanie z sieci wodno-kanalizacyjnej obrębu Pogórze dla w/w działek oraz Urząd Gminy Kosakowo dla części Suchego Dworu obręb Pogórze zapewnia zaopatrywanie z zakupionej od PWEIK Gdyni wody. Z kolei należące do nas działki nr 114/294, 114/295, 114/296, 114/297, 114/61, 113/1, 114/263, 114/264, 1151/1, 1151/2, 1151/3, 1151/4 obręb Pogórze w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie Pogórze gmina Kosakowo, na zachód od ulicy Szkolnej, przeznaczono na tereny łąk i upraw rolnych, (por. ogłoszenie Wójta Gminy Kosakowo z dn. 20.08.2019 r. PP.6722.9.2019, PP.6722.10.2019).

Wójt Gminy Kosakowo ustalił dla wybranych działek rolnych w Pogórze (nieruchomości Państwa K., Państwa K. i dwóch spółek deweloperskich) przeznaczenie pod budowę domów i obiektów handlowo-usługowych, zaś co do innych działek w Pogórze (nieruchomości należących do nas) określił przeznaczenie na tereny łąk i upraw

rolnych. Powyższe stanowi przejaw dyskryminacji nas - właścicieli nieruchomości przez organ Gminy Kosakowo, nierównego traktowania wobec prawa. Naruszono zatem również art. 32 Konstytucji RP. Nieruchomości rolne dewelopera potraktowano korzystniej niż nasze działki. Należące do nas działki zdegradowano do terenów łąk i upraw rolnych mimo, że nigdy nie było tam łąk oraz mimo tego, że wydano co do tych działek decyzje ministra o przeznaczeniu na cele nierolnicze. Udzielono zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze działki nr 114/58 obecne nr to dz. 1151/1,1151/2,1151/3, 1151/4, obręb Pogórze gm. Kosakowo, zał. decyzja Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z 13.12.2010 r.

Wobec działki nr 114/90 położonej w Pogórze wydano decyzję o przeznaczeniu na cele nierolnicze, zał. pisma Urzędu Wojewódzkiego w Gdańsku z 25.02.1991 r. Udzielono zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze działki nr 1151/4, obręb Pogórze zał. decyzja Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z 10 lipca 2014 r. Działki nr 114/61, 113/1, 114/263, 114/264, 114/294, 114/295, 114/296, 114/297, 1151/1, 1151/2, 1151/3, 1151/4 w Pogórze położone są w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru zabudowy mieszkaniowej lub obszaru przewidzianego na cele zabudowy mieszkaniowej. Teren Pogórze i Suchego Dworu pełni funkcję strefy podmiejskiej Gdyni. Obszar przygotowany jest do lokalizacji zabudowy mieszkaniowej. Teren jest uzbrojony, przebiegają przez niego linie elektroenergetyczne średniego napięcia i sieć gazowa.

Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie:

Uwaga bezprzedmiotowa - nie dotyczy ustaleń przedmiotowego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Projekt planu sporządzany obecnie dla działek położonych w rejonie ulic: J.Ch. Paska i Przepiórczej, w którym wyznaczono ok.6ha nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową jest ściśle powiązany z ważną inwestycją publiczną - budową zbiornika retencyjnego. Inwestycja ma rozwiązać problem odprowadzenia wód opadowych z dróg i osiedli w Suchym Dworze.

Podejmowane trzykrotnie próby uregulowania zasad zagospodarowania przedmiotowych działek w projektach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z roku 2010, 2012 i 2017, na które powołują się Wnoszący uwagę oraz uzyskane w procedurze sporządzania tych projektów zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klasy III na cele nierolnicze były jednym z elementów procedury planistycznej - nie zmieniają ich przeznaczenia, a tym samym do czasu uchwalenia danego planu miejscowego, nie mogą stanowić podstawy do czynienia wiążących ustaleń odnośnie przeznaczenia nieruchomości.

Ponadto przeznaczenie przedmiotowych działek na cele mieszkaniowe jest sprzeczne z obowiązującym studium.

7. Uwaga o treści tożsamej złożona przez osoby fizyczne w dniach 06.07.2020 r. i 31.07.2023 r. dotycząca działek nr 114/104, 114/162 w miejscowości Pogórze o treści:

Błędne, wadliwe poszerzenie drogi 25- KDD między terenami 09-MN/U i 10-MN (w dwóch rękawach) ulicy Reymonta, łącznie z zatoczką oraz zmniejszenie obszaru działek budowlanych na korzyść podmiotu publicznego, brak równowagi interesu publicznego z interesem prywatnym, brak kontynuacji drogi ul. Reymonta jako dalszy jej przebieg przez dz. 114/163 obecnie dz. 114/294, 114/295, 114/296, 114/297, oznaczonej w studium zaskarżonym jako MN, brak spójności ze studium, chociaż:

- zgodnie z poprzednim i obecnym studium ulica Reymonta nie jest poszerzona o dwie zatoczki, dalszy perspektywiczny ciąg ul. Reymonta na dz. 114/294, 114/295, 114/296, 114/297,
- rozdział VII par.12, pkt. 3 ppkt.3 „plan sankcjonuje istniejące podziały geodezyjne, sprzeczne z parametrami działek określonych uchwałą, które zostały zatwierdzone przed wejściem w życie”

Wniosek: ulica Reymonta —droga 25-KDD powinna pozostać w kształcie nie zmienionym, bez zatoczek.

Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie:

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kosakowo działka o nr 114/163 (obecnie dz. 114/294, 114/295, 114/296, 114/297) przeznaczona jest na tereny rolnicze.

W związku z powyższym oba wskazane w uwadze „rękawy” są ulicami ślepyimi. Aby zapewnić możliwość prawidłowej obsługi komunikacyjnej terenów mieszkaniowych (wywóz odpadów, odśnieżanie) niezbędne jest zakończenie ulic ślepych placami do zawracania.

W przedmiotowym projekcie planu ul. Reymonta jest zaliczona do dróg publicznych klasy D – dojazdowej do obsługi osiedla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie „W przypadku nieprzelotowego zakończenia drogi wykonuje się plac do zawracania samochodów.”

Skala i zakres opracowania Studium nie pozwala na precyzyjne projektowanie kształtu dróg i ulic, wyznacza ono jedynie kierunki zagospodarowania terenu. Na etapie planu miejscowego, gdzie skala opracowania jest zdecydowanie większa, określa się szczegółowy przebieg i kształt terenów przeznaczonych pod komunikację. Usankcjonowanie istniejących podziałów geodezyjnych ma za zadanie zabezpieczyć interesy osób trzecich w przypadku gdyby ich nieruchomości nie spełniały parametrów określonych uchwałą dot. planu miejscowego. Natomiast poszerzenia dróg oraz wyznaczanie zatoczek do zawracania nie stoi w sprzeczności z usankcjonowaniem istniejących podziałów geodezyjnych.

8. Uwaga o treści tożsamej złożona przez osoby fizyczne w dniach 06.07.2020 r. i 31.07.2023 r. dotyczące działek nr 114/198, 114/140 w miejscowości Pogórze o treści:

Błędne wadliwe przeznaczenie działek dróg wewnętrznych osób prywatnych dz. 114/198, dz. 114/140 jako drogi 27- KDD, zatwierdzonych decyzjami Wójta Gminy Kosakowo z 1993 roku, 2003 roku jako drogi wewnętrzne. Wniosek: działki 114/198, 114/140 powinny być oznaczone jako droga wewnętrzna.

Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie:

Plan miejscowy oprócz sankcjonowania stanu istniejącego zagospodarowania terenu ma za zadanie określić przyszłe i docelowe przeznaczenie gruntów. Sytuacja, w której obecnie droga zaliczana jest decyzjami Wójta do dróg wewnętrznych, nie oznacza, iż docelowo nie może ona zmienić swojego przeznaczenia na drogę publiczną. Linie rozgraniczające ulicy Żeromskiego oznaczonej w planie jako 27-KDD zostały skorygowane z uwzględnieniem istniejącej zabudowy w taki sposób, aby każda działka miała zapewniony dostęp do drogi publicznej.

9. Uwaga złożona przez osoby fizyczne w dniu 06.07.2020 r. dotycząca terenów 15-RM, 16-R, 17-R, 18-ZL, 21-KDZ i 29-KDD o treści:

Błędne ustalenie w rozdziale XI, par. 16 pkt 1 „ustala się obsługę obszaru planu z drogi powiatowej nr 1518G (ul. Szkolna”, chociaż brak połączenia z drogą 21-KDZ obszaru 18-ZL, 16-R, 15-RM i części obszaru 17-R sąsiadującego od południa i zachodu z obszarem 15-RM, części obszaru 17-R sąsiadującego od południa i zachodu z obszarem 15-RM, obszar 16-R, obszar 15-RM, część obszaru 17-R, obszar 18-ZL powinien mieć połączenie drogowe z drogą ul. Januszewskiej, z drogą ul. Słowackiego (brak połączenia z drogą ul. Słowackiego dz. nr 118 jest tylko częściowo drogą 29-KDD) jako tereny roli i łąk.

Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie:

Zapis dot. obsługi komunikacyjnej obszaru planu należy rozumieć jako obsługę całego obszaru planu, a nie poszczególnych jego fragmentów. Cały obszar objęty planem obsługiwany jest w całości poprzez ul. Szkolną. Natomiast konkretne ustalenia dot. obsługi komunikacyjnej poszczególnych terenów zawarte są w ustaleniach szczegółowych.

10. Uwaga złożona przez osoby fizyczne w dniu 06.07.2020 r. dotycząca terenów dotycząca terenów 17-R i 21-KDZ o treści:

Błędne zapisy w projekcie planu:

- w par. 24 – pkt 5a, par. 25 – pkt 5a, pkt.5b, w par. 26 – pkt.5a, pkt.5b dla części obszaru 17-R, powinien być zapis braku dostępu do drogi 21-KDZ, dostęp do drogi ul. Januszewskiej, w związku z brakiem zaskarżenia obecnego studium z 28.03.2019 roku w części terenów objętych obecnym studium i przeznaczenia tych terenów jako rola i łąki.

Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie:

W związku z charakterem terenów rolnych dostęp drogowy może odbywać się z dróg przylegających. Plan uzyskał uzgodnienie Zarządu Drogowego dla Powiatu Puckiego i Wejherowskiego.

11. Uwaga złożona przez osoby fizyczne w dniu 31.07.2023 r. dotycząca działek nr: 114/61, 113/1, 114/263, 114/264, 114/294, 114/295, 114/296, 114/297, 1151/1, 1151/2, 1151/3, 1151/4 w miejscowości Pogórze o treści:

Wnosimy o niezwłoczne wstrzymanie lub zawieszenie prac nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie Pogórze gmina Kosakowo, na zachód od ulicy Szkolnej, do czasu prawomocnego rozstrzygnięcia skargi złożonej do sądu administracyjnego na uchwałę Rady Gminy Kosakowo Nr XCV/684/2023 z dnia 20 czerwca 2023 roku. Uchwalenie planu miejscowego zależy od uprzedniego rozstrzygnięcia wspomnianego postępowania sądowo-administracyjnego. W razie unieważnienia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kosakowo nie będzie możliwe uchwalenie planu miejscowego dla obszaru położonego w obrębie Pogórze, na zachód od ulicy Szkolnej.

Dołączamy kopie wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku z dnia 23 października 2019 r. z uzasadnieniem sygn. akt II SA/Gd 400/19 i wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 16 marca 2021 r. z uzasadnieniem sygn. akt II OSK 884/20. Sąd administracyjny stwierdził nieważność studium (uchwały Rady Gminy Kosakowo nr X1/77/2019 z 28 marca 2019 r.) w części dotyczącej działek nr 114/61, 113/1, 114/263, 114/264, 114/163, 1151/1, 1151/2, 1151/3, 1151/4 obręb Pogórze oraz skargę z dnia 19.07.2023 r. prezentata nr 7448/2023 na uchwałę Rady Gminy Kosakowo Nr XCV/684/2023 z dnia 20 czerwca 2023 roku.

Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie:

Dnia 20 czerwca 2023 r. Rada Gminy Kosakowo Uchwałą nr XCV/684/2023 uchwaliła Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kosakowo. Uchwała weszła w życie z dniem podjęcia. Uchwałę o uchwaleniu studium wraz załącznikami oraz dokumentacją prac planistycznych Wójt przekazał Wojewodzie Pomorskiemu w celu ich oceny zgodności z przepisami prawa. Wojewoda Pomorski nie wniósł żadnych zastrzeżeń do studium oraz do przebiegu przedmiotowej procedury planistycznej.

W związku z powyższym brak podstaw do wstrzymania lub zawieszenia prac nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

12. Uwaga złożona przez osoby fizyczne w dniu 31.07.2023 r. dotycząca działek nr: 114/61, 113/1, 114/263, 114/264, 114/294, 114/295, 114/296, 11/297, 1151/1, 1151/2, 1151/3, 1151/4 w miejscowości Pogórze o treści:

Nie składaliśmy wniosków o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla wyżej wymienionych działek na tereny łąk i upraw polowych.

Wyżej wymienione działki stanowią naszą własność.

Nie wyrażaliśmy zgody i nie zgadzamy się na sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wyżej wymienionych działek na tereny łąk i upraw polowych.

Nieprawidłowo określono w projekcie planu nasze tereny jako: tereny łąk i upraw polowych.

Błędne oznaczenie w projekcie planu na działkach nr: 114/61 jako ZL, nr 114/294, 114/295, 114/296, 114/297 (powstałe z podziału dz.114/163), 114/61, 113/1, 114/263, 114/264, 1151/1, 1151/2, 1151/3, 1151/4 terenu 17-R (tereny rolnicze), chociaż działki nr 114/294, 114/295, 114/296, 114/297, 113/1, 114/263, 114/264 nie mają klasy III bonitacyjnej, a składają się z gruntów niskich klas bonitacyjnych V i IV B, w studium teren oznaczony MN.

Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie:

Zgodnie z art.14 ust. 4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego decyduje rada gmina podejmując stosowną uchwałę, z własnej inicjatywy, bądź na wniosek wójta.

Obecnie w gminie Kosakowo obowiązuje studium uchwalone Uchwałą Rady Gminy Kosakowo nr XCV/684/2023 z dnia 20 czerwca 2023 r. i zgodnie z kierunkami polityki przestrzennej ustalonymi w tym studium został sporządzony przedmiotowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Działka nr 114/61 została wyznaczona w studium jako lasy, w tym tereny wskazane do zalesienia, co jest zgodne z jej obecną klasą gruntu i faktycznym zagospodarowaniem.

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kosakowo działki o nr 114/294, 114/295, 114/296, 114/297 (powstałe z podziału dz.114/163), 113/1, 114/263, 114/264, 1151/1, 1151/2, 1151/3, 1151/4 przeznaczone są na cele rolnicze. W związku z powyższym stwierdza się, że przeznaczenie przedmiotowych działek na funkcję mieszkaniową jednorodzinną jest sprzeczne ze studium. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych.

13. Uwaga złożona przez osoby fizyczne w dniu 31.07.2023 r. dotycząca działek nr: 114/61, 113/1, 114/263, 114/264, 1151/1, 1151/2, 1151/3, 1151/4, 114/158, 114/294, 114/295, 114/296, 114/297 w miejscowości Pogórze o treści:

Błędne oznaczenie w projekcie planu działki nr 114/158 jako 14-RM (tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych), Wnioski i uwagi — dz. 114/158 w poprzednim studium i nowym studium tereny zainwestowane o dominującej funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, niezgodność ze studium, brak spójności studium nowego i starego — błędne oznakowanie RM — zabudowa zagrodowa, powinno być zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, W części graficznej - rysunku do uchwały Rady Gminy Kosakowo z dnia 28 marca 2019 r. nr XU77/2019 w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dz. 114/158 jest przeznaczona na zabudowę mieszkaniową jednorodziną, tak samo jak w Studium z 08 lutego 2018 r. nr LI/136/2018.

Wniosek: działki: nr 114/61, 113/1, 114/263, 114/264, 1151/1, 1151/2, 1151/3, 1151/4, 114/158, 114/294, 114/295, 114/296, 114/297 jako MN, w studium tereny oznaczone MN.

Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie:

Obecnie w gminie Kosakowo obowiązuje studium uchwalone Uchwałą Rady Gminy Kosakowo nr XCV/684/2023 z dnia 20 czerwca 2023 r. i zgodnie z kierunkami polityki przestrzennej ustalonymi w tym studium został sporządzony przedmiotowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Działka nr 114/158 w Pogórze stanowi teren zabudowy zagrodowej 14-RM wg faktycznego zagospodarowania. Działka nr 114/158 w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kosakowo przeznaczona jest na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, nie wyklucza to możliwości lokalizacji zabudowy innej niż mieszkaniowa tj. zagrodowej w gospodarstwach rolnych.

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kosakowo działki o nr: 114/294, 114/295, 114/296, 114/297 (powstałe z podziału dz.114/163), 113/1, 114/263, 114/264, 1151/1, 1151/2, 1151/3, 1151/4 przeznaczone są na tereny rolnicze, a działka 114/61 na lasy, w tym tereny wskazane do zalesienia. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych.

14. Uwaga złożona przez osoby fizyczne w dniu 31.07.2023 r. dotycząca działek nr 114/195,114/196,114/197 w miejscowości Pogórze o treści:

Błędne wadliwe przeznaczenie działek 114/195,114/196,114/197 na teren ciągu pieszego 31- Kx.

Wniosek: działek 114/195,114/196,114/197 powinna pozostać w kształcie nie zmienionym, bez teren ciągu pieszego 31-Kx.

Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie:

Plan miejscowy oprócz sankcjonowania istniejącego zagospodarowania terenu ma za zadanie określić przyszłe i docelowe przeznaczenie gruntów. Ciąg pieszy jest udogodnieniem dla mieszkańców osiedla, zostaje wydzielony z działek obecnie niezagospodarowanych. Zmniejszenie powierzchni działek pod ciąg pieszy nie wpływa na pogorszenie warunków dla planowanej zabudowy.

15. Uwaga złożona przez osoby fizyczne w dniu 31.07.2023 r. dotycząca terenu 17-R w miejscowości Pogórze o treści:

Wnosimy o utworzenie dostępności drogowej poprzez zjazd z terenu 21-KDZ dla terenu 17-R znajdującego się przy ul. Szkolnej nr 1518G.

Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie:

Dostęp do terenu 17-R jest umożliwiony z drogi publicznej 25-KDD, 28-KDD oraz z drogi wewnętrznej 29-KDW. W związku z charakterem terenów rolnych dostęp drogowy może odbywać się z dróg przylegających. Plan uzyskał uzgodnienie Zarządu Drogowego dla Powiatu Puckiego i Wejherowskiego.

16. Uwaga złożona przez osoby fizyczne w dniu 31.07.2023 r. dotycząca terenu 22-KDD w miejscowości Pogórze o treści:

Błędnie wadliwie zaprojektowana droga 22- KDD ma zaspokoić potrzeby tylko właścicieli działek nr 114/59, 114/60, 114/63 i 114/64, nieruchomości przeznaczonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kosakowo pod łąki i role. Ingeruje się w prywatny, istniejący dojazd działkę 1151/4 do naszych nieruchomości, w ten sposób, że dz.1151/4 ulega rozdzieleniu i zablokowaniu poprzez zaprojektowane dwie zatoczki, następuje brak połączenia z naszymi dz. 1151/3,114/263, 113/1, 114/297. Tak zaprojektowaną rozbudowę drogi publicznej, można zmienić w status drogi wewnętrznej gminnej lub deweloperskiej, to dyskryminacja, nieposzanowanie prawa naszych własności gwarantowane konstytucją. Działki nr 1151/3,114/263,113/1, 114/297 zostają pozbawione wcześniej istniejącego dojazdu, pozbawienie istniejącego dojazdu łączącego nasze w/w nieruchomości to dyskryminacja. Nasze tereny przeznaczone są w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kosakowo pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Tereny przeznaczone w studium pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne nie są objęte drogami publicznymi, a tereny przeznaczone w studium pod łąki i role objęte są drogą publiczną 22-KDD, co potwierdza że projektowana droga ma być faktycznie drogą wewnętrzną i ma zaspokoić potrzeby tylko właścicieli działek nr 114/59, 114/60, 114/63 i 114/64, to pozbawienie istniejącego dojazdu do naszych nieruchomości dz. 1151/3,114/263,114/297,113/1 to dyskryminacja, nie poszanowanie prawa naszych własności gwarantowane konstytucją.

Wniosek: tereny przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne powinny mieć zaprojektowane drogi publiczne.

Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie:

Droga 22-KDD została zaprojektowana w celu umożliwienia dostępności dla wszystkich właścicieli działek. Działki nr: 114/64, 114/63, 114/60, 114/62 i 114/59 nie posiadały dostępu do żadnej drogi, ponieważ od drogi oddzielała je działka nr 1151/4. Zgodnie z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jednym z obowiązkowych zadań planu miejscowego jest ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji. Oprócz działek nr: 114/64, 114/63, 114/60, 114/62, 114/59 dostęp otrzymały również działki nr: 1151/3, 1151/2, 1151/1 oraz działki nr: 114/263, 114/264 i 113/1. Do działki 114/297 dojazd został zapewniony z drogi wewnętrznej 29-KDW poprzez drogę publiczną 28-KDD i tereny przyległe.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie Pogórze gmina Kosakowo, na zachód od ulicy Szkolnej

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn.zm.) art. 7 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn.zm.) oraz na podstawie ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1270 z późn.zm.) Rada Gminy w Kosakowie rozstrzyga, co następuje:

I. Zadania własne gminy

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 wodociagowych,
- budowę kanalizacji sanitarnej z urządzeniami,

Przepisom o finansach publicznych podlegają inwestycje, które realizowane są z udziałem środków publicznych zdefiniowanych w art. 5 ustawy o finansach publicznych oraz środków pochodzących z funduszy strukturalnych UE.

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 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, których gmina jest zarządcą - czyli dróg gminnych.

II. Budowa dróg wraz z ich oświetleniem

W granicach planu przewiduje się realizację dróg gminnych KDD, ciągów pieszo - jezdnych KDX oraz ciągów pieszych Kx.

III. Uzbrojenie terenu

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w wodę:

Zaopatrzenie w wodę z sieci wodociagowej poprzez jej rozbudowę, zgodnie z przepisami odrębnymi; należy zabezpieczyć wodę do celów przeciwpożarowych;

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu kanalizacji sanitarnej:

Odprowadzenie do sieci kanalizacji sanitarnej poprzez jej rozbudowę. Jako rozwiązanie tymczasowe do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się szczelne zbiorniki bezodpływowe.

IV. Źródła finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej

1. Źródła finansowania będą stanowić: środki pochodzące z budżetu gminy (środki własne), środki pomocowe, partycypacja inwestorów w kosztach budowy. Będzie to realizowane za pomocą montażu finansowych, ogólnie przyjętej metody konstruowania budżetu projektów.

2. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej dla terenu objętego planem miejscowym:

- 1) Opracowanie planu finansowego zapewniającego realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej dla terenu objętego planem, stanowiącego podstawę konstruowania budżetów rocznych.
- 2) Wynegocjowanie i zawarcie z partnerami publicznymi i prywatnymi umów na współfinansowanie zapisanych w planie finansowym przedsięwzięć będących podstawą budowy montażu finansowych niezbędnych do realizacji inwestycji.
- 3) Zapewnienie finansowania programów lokalnych, w takim stopniu, aby gmina posiadała udział własny niezbędny do ubiegania się o środki pomocowe.
- 4) Wsparcie finansów gminy środkami zewnętrznymi (kredytami, pożyczkami, dotacjami, emisją obligacji), w celu zapewnienia środków na szczególnie kosztowne w realizacji projekty, np. w zakresie infrastruktury technicznej

i drogownictwa.

V. Zasady prowadzenia polityki finansowej

1. Konstruowanie rocznych budżetów powinno odbywać się w kontekście wieloletniej polityki finansowej gminy, nastawionej na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.
2. Źródła finansowe związane z korzyściami opracowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (opłaty planistyczne, opłaty adiacenckie itp.) powinny być przeznaczone na rozwój przestrzenny i infrastrukturalny.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr C/720/2023
Rady Gminy Kosakowo
z dnia 28 września 2023 r.

Zalacznik4.gml



Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie Pogórze gmina Kosakowo, na zachód od ulicy Szkolnej.

Projekt planu miejscowego opracowany został w oparciu o Uchwałę Nr XIV/94/2019 Rady Gminy w Kosakowie z dnia 23 maja 2019 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie Pogórze gmina Kosakowo, na zachód od ulicy Szkolnej. Projekt planu obejmuje obszar o powierzchni ok. 35,91 ha.

Celem przedmiotowego planu jest wyznaczenie zasad zagospodarowania i zabudowy nowych terenów rozwojowych o wiodącej funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowo – usługowej na obszarze położonym na zachód od ul. Szkolnej w obrębie geodezyjnym Pogórze, oraz realizacja polityki przestrzennej wyrażonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kosakowo uchwalonego Uchwałą Nr XCV/684/2023 Rady Gminy Kosakowo z dnia 20 czerwca 2023 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kosakowo.

Rozwiązania przedmiotowego planu nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kosakowo”.

Zgodnie art.15 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) w uzasadnieniu należy przedstawić w szczególności:

1) sposób realizacji wymogów wynikających z art.1 ust.2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn.zm.):

·plan realizuje wymogi ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, szczególnie w zakresie: wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walorów architektonicznych i krajobrazowych, wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych, walorów ekonomicznych przestrzeni, potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa, prawa własności, potrzeb interesu publicznego – poprzez poszczególne ustalenia w planie miejscowym, jak również poprzez ustawową procedurę uzgodnień i opinii;

·w zakresie potrzeb infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych plan nie ogranicza możliwości rozwoju, co wynika z definicji terenu w ustaleniach ogólnych treści uchwały. Na obszarze opracowania planu zapewnia się potrzeby związane z odpowiednią ilością i jakością wody do celów zaopatrzenia ludności;

·w trakcie procedury planistycznej zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez możliwość złożenia wniosków, bądź uwag drogą e-mailową, informując o tym w odpowiednich ogłoszeniach i obwieszczeniach. Projekt przedmiotowego planu miejscowego był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od **09.03.2020 r.** do **06.04.2020 r.** w siedzibie Urzędu Gminy Kosakowo oraz na stronie internetowej. Dyskusję publiczną zaplanowano na dzień **01.04.2020 r.** W związku z zaistniałą sytuacją kryzysową spowodowaną rozprzestrzenianiem się wirusa COVID-19 w dniu 26.03.2020 r. Wójt Gminy Kosakowo przez obwieszczenie odwołał odbywające się wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu oraz odwołał zaplanowaną na dzień 01.04.2020 r. dyskusję publiczną. W dniu 08.04.2020 r. wpłynęły uwagi do projektu planu, które zostały rozpatrzone przez Wójta Gminy Kosakowo w dniu 24.04.2020 r. Następnie w dniach od **08.06.2020 r.** do **08.07.2020 r.** ustalono nowy termin wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu. Dyskusję publiczną na temat rozwiązań przyjętych w projekcie przedmiotowego planu zaplanowano na dzień **24.06.2020 r.** Termin składania uwag upłynął w dniu **22.07.2020 r.** Do projektu wniesiono uwagi, które Wójt Gminy Kosakowo rozpatrzył w dniu 11.08.2020 r. Kolejne wyłożenie projektu planu miejscowego do publicznego wglądu, w związku z koniecznością ponowienia procedury planistycznej wynikającą ze zmiany kierunków polityki przestrzennej gminy zatwierdzonej Uchwałą Nr XCV/684/2023 Rady Gminy Kosakowo z dnia 20 czerwca 2023 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kosakowo, nastąpiło w dniach od **06.07.2023 r.** do **31.07.2023 r.** Dyskusję publiczną na temat rozwiązań przyjętych w projekcie przedmiotowego planu zaplanowano na dzień **31.07.2023 r.** Termin składania uwag upłynął w dniu **14.08.2023 r.** Do projektu wniesiono uwagi, które zostały rozpatrzone przez Wójta Gminy Kosakowo. Zgodnie z art. 17 pkt 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu

przestrzennym, lista nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Kosakowo uwag wraz z projektem uchwały przekazana jest do rozpatrzenia Radzie Gminy Kosakowo;

·przy ustalaniu przeznaczenia terenów oraz określaniu sposobów zagospodarowania i korzystania z terenów brano pod uwagę wnioski i uwagi składane w trakcie sporządzania planu przez osoby prywatne jak i organy publiczne, ważąc przy tym interes publiczny i prywatny oraz mając na uwadze ochronę istniejącego stanu zagospodarowania terenów;

·nowa struktura przestrzenna została wyznaczona w oparciu o istniejący i projektowany układ komunikacyjny, z uwzględnieniem minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;

2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art.32 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.):

·projekt planu uznaje się za zgodny z Uchwałą Nr XVIII/130/2019 Rady Gminy Kosakowo z dnia 29 sierpnia 2019 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Kosakowo;

3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

·wpływ ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy jest bardzo pozytywny, gdyż uchwalenie przyczynia się do rozwoju ekonomicznego, wzbudzania aktywności gospodarczej wśród inwestorów i mieszkańców oraz branż związanych z dalszymi procesami inwestycyjnymi,

·w obszarze planu przewiduje się rozbudowę istniejącego publicznego układu drogowego należącego do zadań własnych gminy,

·w obszarze planu przewiduje się rozbudowę istniejącej infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy.

Podsumowując, plan sporządzony został zgodnie z obowiązującą procedurą określona w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, spełnia obowiązujące w tym zakresie warunki i może być uchwalony.

Przewodniczący Rady Gminy
Kosakowo

Andrzej Śliwiński