

**UCHWAŁA NR C/721/2023
RADY GMINY KOSAKOWO**

z dnia 28 września 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działek przy ul. Roślinnej w Dębogórzcu gmina Kosakowo

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 ze zm.) oraz art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) oraz zgodnie z uchwałą Nr LXV/490/2022 Rady Gminy Kosakowo z dnia 27 stycznia 2022 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działek przy ul. Roślinnej w Dębogórzcu gmina Kosakowo, Rada Gminy Kosakowo uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

Przedmiot i zakres opracowania

§ 1. Po stwierdzeniu, że nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kosakowo, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działek przy ul. Roślinnej w Dębogórzcu gmina Kosakowo, zwany dalej planem

§ 2. Zakres opracowania i przedmiot planu:

- 1) granice obszaru objętego planem przebiegają następująco:
 - a) od północy – wzdłuż granicy lasu,
 - b) od wschodu – ulicą Roślinną, na odcinku prowadzącym w kierunku leśniczówki,
 - c) od południa – po granicy działki nr 23/6 obr. Dębogórze,
 - d) od zachodu – wzdłuż granicy działki nr 21/6 obr. Dębogórze oraz po granicy terenu zamkniętego;
- 2) przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczeń i zasad zagospodarowania terenów;
- 3) łączna powierzchnia obszaru objętego planem wynosi ok. 10,8 ha.

§ 3. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) integralnie związana z uchwałą w część graficzna planu w skali 1:1000 wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kosakowo, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

Rozdział 2.

Zasady konstrukcji ustaleń planu

§ 4. Ustalenia planu miejscowego sformułowano w formie:

- 1) ustaleń ogólnych obowiązujących na całym obszarze planu,
- 2) ustaleń szczegółowych obowiązujących dla wyznaczonych w planie terenów,
- 3) ustaleń końcowych.

§ 5. Zasady dotyczące ustaleń szczegółowych.

- 1) ustalenia szczegółowe sformułowano w formie kart terenów przyporządkowanych do terenów, na które podzielony został obszar planu; każda karta terenu wyróżniona jest symbolem terenu tożsamym z oznaczeniem w części graficznej planu,
- 2) symbole wydzielonych w planie terenów składają się z:
 - a) kolejnego numeru terenu;

b) symbolu literowego oznaczającego przeznaczenie terenu według definicji określonej w karcie terenu.

§ 6. Oznaczenia części graficznej planu:

1) ustalenia:

- a) granica obszaru objętego planem,
- b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- d) przeznaczenie terenów - symbole terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,

2) pozostałe oznaczenia w części graficznej planu mają charakter informacyjny lub postulatyczny i nie są ustaleniami planu.

§ 7. Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszej uchwale:

- 1) **nieprzekraczalne linie zabudowy** - linie, których nie należy przekraczać przy lokalizacji nowych budynków. Dopuszcza się wysunięcie przed linię zabudowy części obiektu w postaci ganków, wiatrołapów, schodów, pochylni wejściowych do budynku, wykuszy, jednak wysunięcie to nie może być większe niż 2 m. Linie zabudowy nie dotyczą okapów i gzymsów wysuniętych przed linię nie więcej niż 1,5 m; linie zabudowy nie dotyczą portierni oraz innych obiektów służących celom kontroli dostępu i ochrony terenu o kubaturze nie większej niż 80 m³ – obiekty te mogą być lokalizowane bezpośrednio przy granicy działki.
- 2) **usługi nieuciążliwe** - należy przez to rozumieć: usługi handlu detalicznego, gastronomii, nieuciążliwego rzemiosła (obsługa ludności obejmująca drobną wytwórczość, naprawy i konserwację), administracji i bezpieczeństwa publicznego, łączności, informacji, nauki i oświaty, zdrowia i opieki społecznej, kultu religijnego, kultury i rozrywki, wypoczynku, rekreacji i sportu, biur, banków, innych o analogicznym do powyższych charakterze i stopniu uciążliwości, których funkcjonowanie:
 - a) nie powoduje przekroczenia żadnego z parametrów dopuszczalnego przepisami odrębnymi poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko poza zajmowaną działką,
 - b) ani w żaden inny oczywisty sposób nie pogarsza warunków użytkowania terenów sąsiadujących np. przez emisję nieprzyjemnych zapachów, dymów, składowania nieestetycznych odpadów na otwartej przestrzeni;
- 3) **powierzchnia biologicznie czynna** – należy przez to rozumieć minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) **wysokość zabudowy** - należy przez to rozumieć wysokość budynków i innych obiektów budowlanych, o których mowa w przepisach odrębnych.

Rozdział 3. Ustalenia ogólne

§ 8. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się następujące zasady dotyczące kolorystyki i rodzajów materiałów elewacji budynków:

- a) materiały użyte do licowania elewacji: pochodzenia naturalnego lub wiernie imitujące naturalne – tynk, kamień, drewno; materiały ceramiczne – cegła, materiały cegłopodobne (klinkier, płytki ceramiczne); surowy lub barwiony beton; szkło,
- b) kolorystyka: stonowana, pastelowa lub wynikająca z zastosowania wyżej wymienionych materiałów – wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów (np. intensywnie żółte, zielone, niebieskie, fioletowe),
- c) należy stosować zharmonizowaną kolorystykę pokrycia dachów obejmującą kolory naturalnej dachówki ceramicznej, różne odcienie brązu i szarości oraz koloru czarnego i grafitowego; dopuszcza się dachy przeszklone;

2) ustalenia dotyczące wymaganego kształtu i kąta nachylenia dachu dotyczą dachu nad główną bryłą budynku na działce; dla takich elementów budynku jak np.: zadaszone wejścia, lukarny oraz dla zabudowy pomocniczej (garaże, wiaty, itp...) - kształt dachu dowolny;

3) istniejące budynki o funkcji dopuszczonej planem, których gabaryty, kształt dachu, bądź lokalizacja na działce wykraczają poza parametry ustalone w niniejszym planie, uznaje się za zgodne z planem i dopuszcza się ich dalsze użytkowanie, w tym możliwość przeprowadzania remontów, przebudowy

i rozbudowy bez możliwości przekraczania ustalonych w planie wskaźników urbanistycznych oraz w przypadku, gdy budynek położony jest w odległości od drogi mniejszej niż ustala nieprzekraczalna linia zabudowy, bez możliwości przybliżania żadnej części budynku do drogi;

- 4) istniejące w dniu wejścia w życie niniejszego planu podziały geodezyjne uznaje się za zgodne z planem;
- 5) zakaz realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej przy granicy z działką sąsiednią;
- 6) W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z częścią graficzną planu, projektowana jest kablowa linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110kV wraz z pasami ochrony funkcyjnej, w których ustala się:
 - a) zakaz tworzenia hałd, nasypów oraz sadzenia roślinności wysokiej;
 - b) zakaz podejmowania wszelkich działań mogących zagrozić trwałości linii elektroenergetycznej lub mogących uniemożliwić jej konserwację w czasie eksploatacji;
 - c) nakaz zapewnienie dostępu w celu wykonania prac eksploatacyjnych.

§ 9. Zasady ochrony środowiska, przyrody, i krajobrazu kulturowego:

- 1) na obszarze planu nie występują prawne formy ochrony krajobrazu kulturowego;
- 2) na obszarze planu ustala się obowiązek:
 - a) zagospodarowania działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i drogi przed spływem wód opadowych i roztopowych;
 - b) zagospodarowania odpadów wytwarzanych w ramach terenów usług, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
 - c) ochrony dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk zgodnie z przepisami o ochronie przyrody;
- 3) na obszarze planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

§ 10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: część obszaru objętego planem znajduje się w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego w ewidencji zabytków, której granice oznaczono w części graficznej planu. Wszelka działalność związana z prowadzeniem prac ziemnych na obszarze strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków wymaga przeprowadzenia niezbędnych badań archeologicznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 11. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) przestrzenią publiczną na obszarze planu są tereny dróg publicznych i tereny zieleni urządzonej;
- 2) na terenach stanowiących przestrzeń publiczną obowiązuje: nakaz stosowania w granicach jednego terenu jednakowych elementów wyposażenia powtarzalnego, takich jak: ławki, latarnie, kosze na śmieci, donice kwiatowe, słupki itd.,
- 3) ustala się nakaz dostosowania przestrzeni publicznych ogólnodostępnych do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami zgodnie z przepisami odrębnymi dot. zapewnienia dostępności.

§ 12. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) w zakresie prawa lotniczego:
 - a) na obszarze planu obowiązują nieprzekraczalne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych (budynki i budowle, w tym inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej) oraz naturalnych, określone w dokumentacji planowanego lotniska Kosakowo. obowiązują ograniczenia wysokości obiektów naturalnych i sztucznych, w tym obiektów budowlanych, wynoszące 89 m nad poziom morza, zgodnie z dokumentacją rejestracyjną lotniska oraz istniejącego lotniska wojskowego Gdynia-Oksywie;
 - b) obszar objęty planem znajduje się w odległości ok. 3 km od granicy lotniska - zabrania się budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych;

- 2) w zakresie obrony cywilnej: należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi zabezpieczenia ludności w wodę w warunkach specjalnych oraz ostrzeżeń alarmowych;
- 3) w zakresie gospodarki ściekami: cały obszar planu znajduje się w granicach aglomeracji ściekowej Gdynia;
- 4) z zakresu ochrony środowiska: w obszarze planu występują tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MNW), mieszkaniowo-usługowej (MNW-U) - dopuszczalne poziomy hałasu regulują przepisy odrębne.

§ 13. Szczegółne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się możliwość łączenia i dokonywania podziałów istniejących działek w celu:
 - a) wyodrębnienia nowych działek według zasad zawartych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów,
 - b) powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji istniejących granic działki na podstawie wymagań zawartych w przepisach odrębnych;
- 2) minimalne wielkości nowo wydzielanych działek budowlanych nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu wydzielenia dróg i dojazdów wewnętrznych, pod obiekty budowlane infrastruktury technicznej, nie dotyczą wydzielenia dla regulacji granic między działkami oraz wydzielenia na poprawę użytkowania działek; w szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się minimalne wielkości nowo wydzielanych działek z tolerancją do 3 %;
- 3) w obszarze planu nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości.

§ 14. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) w związku z położeniem obszaru planu w otoczeniu lotniska wojskowego Gdynia-Oksywie na całym obszarze planu występuje ograniczenie wysokości budynków i budowli; obszar objęty planem w części położony jest w granicach powierzchni poziomej wewnętrznej, która usytuowana jest na wysokości 89 m n.p.m;
- 2) w związku z położeniem terenu w otoczeniu lotniska wojskowego Gdynia - Oksywie ustala się wymóg zastosowania odpowiednich środków technicznych mających na celu zapewnienie dopuszczalnego przepisami prawa i normami poziomu hałasu w budynkach przeznaczonych na pobyt ludzi;
- 3) przy zagospodarowaniu obszaru należy uwzględnić przebieg dróg pożarowych, wyznaczonych zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

§ 15. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) zasady modernizacji i rozbudowy istniejących dróg oraz budowy nowych na obszarze obowiązywania planu:
 - a) powiązanie komunikacyjne z układem zewnętrznym stanowi ulica Pomorska, położona wzdłuż północnej granicy planu;
 - b) na obszarze planu przewiduje się realizację układu dróg publicznych klasy dojazdowej, w tym połączenia z terenami zabudowy, położonymi poza granicami planu;
 - c) jeżeli w związku z podziałem nieruchomości na działki lub łączeniem i ponownym podziałem, niezbędne jest utworzenie nowej drogi bądź dojazdu zapewniających dojazd do działek, musi ona odpowiadać następującym warunkom:
 - dla obsługi 2-5 działek dopuszcza się wydzielenie dojazdu o minimalnej szerokości 5 m, na końcu drogi plac do zawracania samochodów o wymiarach minimalnie 12,5m x 12,5m lub zapewnienie wyjazdu na drogę publiczną bez konieczności zawracania,
 - obsługa więcej niż 5 działek wymaga wydzielenia drogi wewnętrznej o minimalnej szerokości 10 m, na końcu drogi plac do zawracania samochodów o wymiarach minimalnie 12,5m x 12,5m lub zapewnienie wyjazdu na drogę publiczną bez konieczności zawracania;
- 2) warunki w zakresie urządzania miejsc do parkowania:
 - a) minimum 2 miejsca na 1 mieszkanie w zabudowie jednorodzinnej,

- b) minimum 2 miejsca na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni usługowej, nie mniej niż 2 miejsca na obiekt,
 - c) budynki usług turystyki – 4 miejsca na 10 łózek,
 - d) zapewnienie minimalnej liczby miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w odniesieniu do ogólnej liczby miejsc postojowych ustalonych w pkt 2:
 - 1 miejsce, jeżeli ogólna liczba miejsc postojowych na działce wynosi 5-20,
 - 2 miejsca, jeżeli ogólna liczba miejsc postojowych na działce wynosi 21-100;
 - e) obliczoną za pomocą wskaźników liczbę miejsc parkingowych należy zapewnić na własnej działce,
 - f) za miejsce parkingowe uważa się także miejsce w garażu oraz miejsce na podjeździe do garażu,
- 3) zasady obsługi oraz modernizacji, rozbudowy i budowy podstawowych systemów infrastruktury technicznej:
- a) woda - z sieci wodociągowej;
 - b) zabezpieczenie wody do celów p. poż. – przy rozbudowie instalacji przeciwpożarowych należy przewidzieć hydranty p. poż. nadziemne wg obowiązujących przepisów, przy urządzeniu zbiorników retencyjnych należy stworzyć warunki, by mogły one stanowić rezerwowe źródła wody przeciwpożarowej;
 - c) energia elektryczna – zasilanie z sieci zasilająco-rozdzielczej średniego napięcia 15 kV, stacji transformatorowych 15/0,4 kV oraz sieci niskiego napięcia 0,4 kV; energetyczne linie kablowe należy układać doziemnie; dopuszcza się bieżącą konserwację i remont sieci napowietrznej; dopuszcza się realizację stacji transformatorowych 15/0,4kV według potrzeb wraz z sieciami SN i nn z nawiązaniem do istniejących sieci elektroenergetycznych we wszystkich terenach z wyłączeniem stacji transformatorowych nasłupowych; dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii w formie mikroinstalacji, z wyłączeniem źródeł wykorzystujących energię wiatru;
 - d) ścieki komunalne – do sieci kanalizacji sanitarnej;
 - e) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: odprowadzenie wód opadowych z dachów budynków i powierzchni utwardzonych - do gruntu, bezpośrednio lub poprzez system np. studni chłonnych lub do kanalizacji deszczowej; w przypadku braku kanalizacji deszczowej obowiązuje retencja w obrębie własnej działki, dopuszcza się, aby wody opadowe z terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej zagospodarować w obrębie własnej działki, w sposób umożliwiający ich późniejsze wykorzystanie do nawodnienia np. trawników czy zieleńców itp., wody opadowe lub roztopowe pochodzące z powierzchni utwardzonych wymagają oczyszczenia w przypadku przekroczenia dopuszczalnych określonych przepisami stężeń zanieczyszczeń – stosuje się przepisy odrębne;
 - f) zaopatrzenie w gaz - z sieci gazowej, dopuszcza się zbiorniki indywidualne;
 - g) ogrzewanie – z indywidualnych nisko emisyjnych lub nieemisyjnych źródeł ciepła lub sieci ciepłowniczej; dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii w formie mikroinstalacji, z wyłączeniem źródeł wykorzystujących energię wiatru;
 - h) telekomunikacja - na obszarze objętym granicami planu dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej o nieznacznym oddziaływaniu, w rozumieniu przepisów odrębnych;
 - i) gospodarka odpadami - należy stworzyć warunki segregacji odpadów oraz odbioru odpadów z nieruchomości (w celu dalszego ich zbierania, transportu, odzysku lub unieszkodliwiania);
- 4) dodatkowe ustalenia:
- a) obowiązującą zasadą jest lokalizacja sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg (w tym powiązań z układem zewnętrznym) np.: wodociągów, sieci elektrycznych średnich i niskich napięć, gazowych średniego i niskiego ciśnienia, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej;
 - b) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej we wszystkich terenach, przy zachowaniu następujących zasad: o ile to jest możliwe technicznie i uzasadnione ekonomicznie sieci i urządzenia infrastruktury technicznej należy lokalizować przy istniejących drogach, dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wzdłuż granic podziałów ewidencyjnych.

§ 16. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: na obszarze planu nie występują obszary wymagające określenia sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania lub użytkowania terenu.

§ 17. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określono dla poszczególnych terenów w ustaleniach szczegółowych w Rozdziale 4.

Rozdział 4. Ustalenia szczegółowe

§ 18. Ustalenia dla poszczególnych terenów:

1. Karta terenu: **1MNW, 2MNW;**

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej;
 - 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – według części graficznej planu;
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: maksymalnie 20 %;
 - c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,0;
 - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,5;
 - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 50%; do powierzchni biologicznie czynnej wymaganej ustaleniami planu nie zalicza się miejsc postojowych niezależnie od ich nawierzchni;
 - f) wysokość zabudowy: do 9,5 m, do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe;
 - g) kształt dachu: dachy strome dwuspadowe z dopuszczeniem naczółków, kąt nachylenia połaci dachowych: 30°-40°;
 - h) dla parterowych części budynków dopuszcza się dachy płaskie,
 - i) dopuszcza się kondygnacje podziemne,
 - j) dopuszcza się jeden budynek mieszkalny na działce,
 - k) obowiązują ustalenia zawarte w § 8;
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia zawarte w § 9; na powierzchni nie mniejszej niż 15% powierzchni działki należy wprowadzić zieleń w formie grup drzew i krzewów, żywopłotów oraz zieleni w postaci krzewinek lub bylin; dopuszcza się wyłącznie stosowanie roślin rodzimych;
 - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy;
 - 5) zasady podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1000 m²;
 - b) obowiązują ustalenia zawarte w § 13;
 - 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: obowiązują ustalenia zawarte w § 14;
 - 7) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów: obowiązują ustalenia zawarte w § 12;
 - 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia określone w § 15;
 - 9) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) dojazd do terenu od dróg KDD lub od dróg KDL, lub od dróg położonych poza granicami planu;
 - b) stawka procentowa: 15 %.
2. Karta terenu: **1MNW-U; 2MNW-U, 3MNW-U, 4MNW-U;**
- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca lub zabudowa usług nieuciążliwych wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub

realizowanych samodzielnie w obiektach wolnostojących; dopuszcza się usługi publiczne, w tym z zakresu oświaty, edukacji i wychowania przedszkolnego;

- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – według części graficznej planu,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: maksymalnie 25 %,
 - c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,0;
 - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,5;
 - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 50%, do powierzchni biologicznie czynnej wymaganej ustaleniami planu, nie zalicza się miejsc postojowych niezależnie od ich nawierzchni;
 - f) wysokość zabudowy: do 9,5 m, do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe; wysokość zabudowy dla wolno stojących garaży i obiektów gospodarczych do 6 m, do 1 kondygnacji nadziemne,
 - g) kształt dachu: dachy strome dwuspadowe z dopuszczeniem naczółków, kąt nachylenia połaci dachowych: 30°-45°,
 - h) dla parterowych części budynków dopuszcza się dachy płaskie,
 - i) dopuszcza się kondygnacje podziemne,
 - j) dopuszcza się jeden budynek mieszkalny lub mieszkalno-usługowy na działce,
 - k) obowiązują ustalenia zawarte w § 8;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia zawarte w § 9;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy;
- 5) zasady podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m²;
 - b) obowiązują ustalenia zawarte w § 13;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: obowiązują ustalenia zawarte w § 14;
- 7) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów: obowiązują ustalenia zawarte w § 12;
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia określone w § 15;
- 9) zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd od dróg KDD i KR;
- 10) stawka procentowa: 15 %.

3. Karta terenu: **1RN**;

- 1) przeznaczenie terenu: tereny rolnictwa;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się dojazdy i drogi polne;
 - b) dopuszcza się realizację obiektów niebędących budynkami (np. wiaty), w tym obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia zawarte w § 9;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy;
- 5) zasady podziału nieruchomości: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: obowiązują ustalenia zawarte w § 14;
- 7) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów: obowiązują ustalenia zawarte w § 12;
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia określone w § 15;

9) zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd do terenu od drogi KDD lub dojazdów;

10) stawka procentowa: 0 %.

4. Karta terenu: **1ZN**;

1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni naturalnej;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się zadrzewienia,

b) dopuszcza się infrastrukturą techniczną w tym: urządzenie zbiorników retencyjnych dla wód opadowych i roztopowych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia zawarte w § 9;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy;

5) zasady podziału nieruchomości: zgodnie z liniami rozgraniczającymi;

6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: obowiązują ustalenia zawarte w § 14;

7) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów: obowiązują ustalenia zawarte w § 12;

8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia określone w § 15;

9) zasady obsługi komunikacyjnej: nie dotyczy;

10) stawka procentowa: 0%.

5. Karta terenu: **1ZL, 2ZL**;

1) przeznaczenie terenu: tereny lasów;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się dojazdy i drogi leśne,

b) dopuszcza się urządzenia turystyczne;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia zawarte w § 9;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy;

5) zasady podziału nieruchomości: zgodnie z liniami rozgraniczającymi;

6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: obowiązują ustalenia zawarte w § 14;

7) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów: obowiązują ustalenia zawarte w § 12;

8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia określone w § 15;

9) zasady obsługi komunikacyjnej: nie dotyczy;

10) stawka procentowa: 0%.

6. Karta terenu: **1IK**;

1) przeznaczenie terenu: tereny infrastruktury technicznej, tereny kanalizacji;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: nie dopuszcza się zabudowy; dopuszcza się urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia zawarte w § 9;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy;

5) zasady podziału nieruchomości: obowiązują ustalenia zawarte w § 13;

6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: obowiązują ustalenia zawarte w § 14;

- 7) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów: obowiązują ustalenia zawarte w § 12;
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia określone w § 15;
- 9) zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd do terenu od drogi KDD;
- 10) stawka procentowa: 15%.

7. Karta terenu: **1KDD, 2KDD;**

- 1) przeznaczenie terenu – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) jedna jezdnia, dwa pasy ruchu,
 - b) dopuszcza się chodniki i ścieżki rowerowe;
 - c) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z częścią graficzną planu;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia zawarte w § 9;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: obowiązują ustalenia zawarte w § 14;
- 6) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów: obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 2;
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia określone w § 15;
- 8) stawka procentowa: 0%.

8. Karta terenu: **1KR;**

- 1) przeznaczenie terenu – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu: dopuszcza się jezdnie, chodniki, ścieżki rowerowe; dopuszcza się urządzenie drogi wewnętrznej jako ciągu pieszo-jezdnego;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z częścią graficzną planu;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia zawarte w § 9;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: obowiązują ustalenia zawarte w § 14;
- 7) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów: obowiązują ustalenia zawarte w § 12;
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia określone w § 15;
- 9) stawka procentowa: 15%.

9. Karta terenu: **2KR, 3KR;**

- 1) przeznaczenie terenu – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych;
- 2) zasady zagospodarowania terenu: dopuszcza się jezdnie, chodniki, ścieżki rowerowe;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z częścią graficzną planu;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia zawarte w § 9;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: obowiązują ustalenia zawarte w § 14;
- 7) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów: obowiązują ustalenia zawarte w § 12;

8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia określone w § 15;

9) stawka procentowa: 15 %.

§ 19. Ustalenia końcowe:

1) wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kosakowo;

2) uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego;

3) uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Kosakowo

Andrzej Śliwiński

MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DZIAŁEK PRZY UL. ROŚLINNEJ W DĘBOGÓRZU GMINA KOSAKOWO

CZĘŚĆ GRAFICZNA PLANU MIJSCOWEGO

SKALA 1:1000

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR C/721/2023
RADY GMINY KOSAKOWO
Z DNIA 28 WRZEŚNIA 2023 ROKU

OZNACZENIA:

USTALENIA

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYCH PRZEZNACZENIACH LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRAČALNE LINIE ZABUDOWY

PRZEZNACZENIE TERENÓW

- MNW
- MNW-U
- RN
- ZL
- ZN
- IK
- KDD
- KR

OCHRONA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO

- GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH W EWIDENCJI ZABYTKÓW

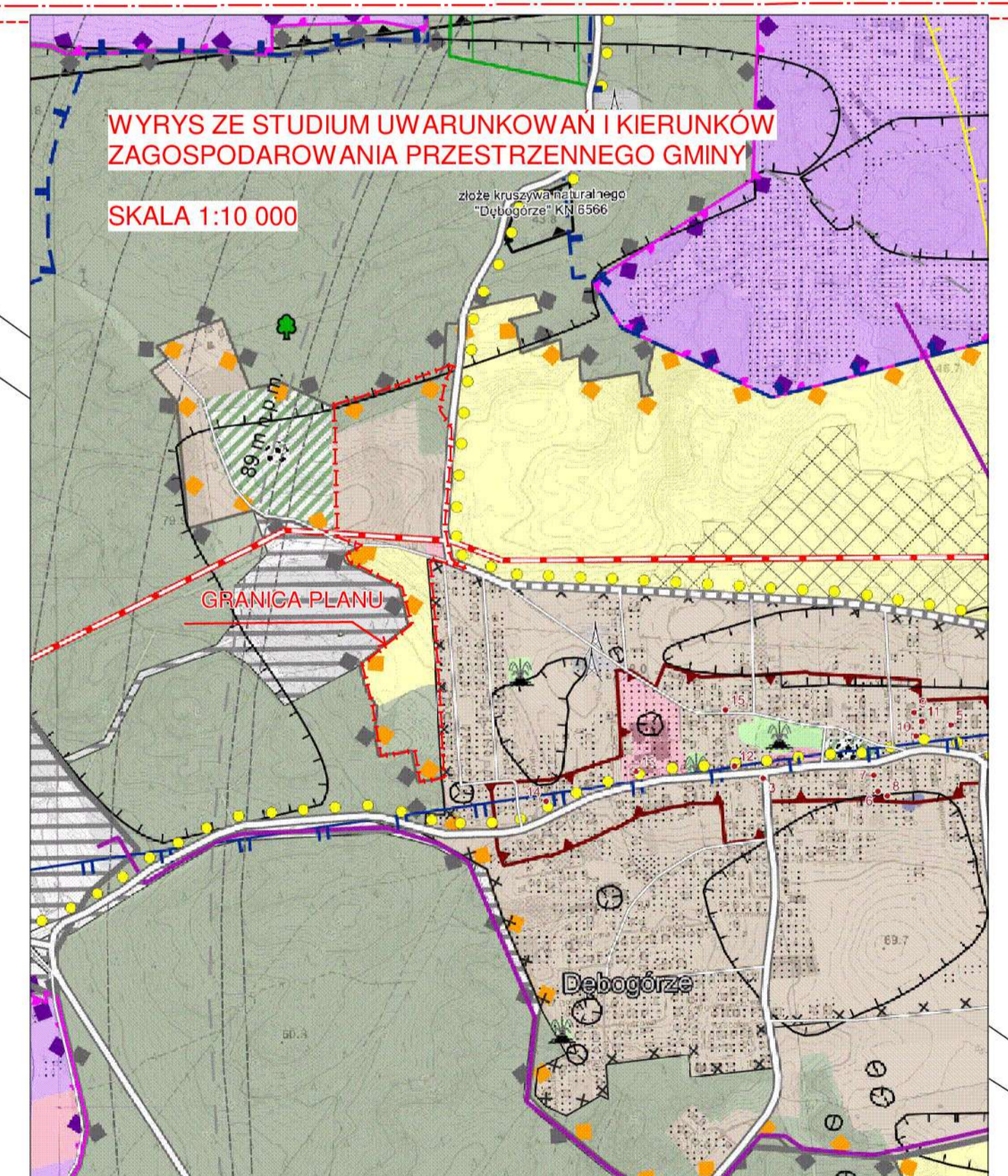
GRANICE OBSZARÓW I OBIEKTY OBJĘTE OCHRONĄ NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH

CAŁY OBSZAR PLANU ZNAJDUJE SIĘ W GRANICACH POWIERZCHNI OGRANICZAJĄCYCH WYSOKOŚCI ZABUDOWY I OBIEKTÓW NATURALNYCH LOTNISKA WOJSKOWEGO GDYNIA-OKSYWIE

CAŁY OBSZAR PLANU ZNAJDUJE SIĘ W AGLOMERACJI ŚCIEKOWEJ GDYNIA

POZOSTAŁE INFORMACJE I OZNACZENIA

- PROJEKTOWANA KABLOWA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 110kV (PRZEBIEG ORIENTACYJNY)
- ISTNIEJĄCA KABLOWA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 15kV WRAZ Z PASEM OCHRONNYM 14M



- I. GRANICE I OBSZARY ADMINISTRACYJNE**
 - granica gminy Kosakowo - granica opracowania
 - granice sołectw
 - tereny zamknięte
 - granica portu morskiego Gdynia
- II. STREFY FUNKCYJNALNE**
 - strefa intensywnego rozwoju
 - strefa umiarkowanego rozwoju
 - strefa przemysłowa
 - strefa przyrodnicza
 - strefa turystyczna
 - strefa wojskowa
- III. KIERUNEK ZAGOSPODAROWANIA**
 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
 - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
 - tereny zabudowy usługowej
 - tereny zabudowy usług turystycznych z dużym udziałem zieloni
 - tereny zabudowy produkcyjno-usługowej
 - tereny infrastruktury technicznej
 - cmentarze
 - tereny sportu i rekreacji
 - tereny rolnicze
 - tereny zieleni urządzonej
 - tereny ogrodów działkowych
 - lasy, w tym tereny wskazane do zalesienia
 - tereny zieleni krajobrazowej, t.j. parków i zadrzewień środowiskowych
 - pláže i wydmy
 - tereny wód powierzchniowych śródlądowych
 - obszary przestrzeni publicznych
 - tereny, na których dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²
- III. ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE I OCHRONA PRZYRODY**
 - granica rezerwatów przyrody
 - granica otuliny rezerwatów przyrody
 - obszar Nadmorskiego Parku Krajobrazowego
 - otulina Nadmorskiego Parku Krajobrazowego
 - granica Obszaru Specjalnej Ochrony Natura 2000 "Zatoka Pucka" PLB220005
 - granica Specjalnego Obszaru Ochrony Natura 2000 "Zatoka Pucka i Półwysep Helicki" PLH220032
 - pomniki przyrody wraz z liczebnością
 - stanowiska dokumentacyjne
 - korytarz ekologiczny pradłofy Redy-Leby
 - łączniki korytarza ekologicznego
 - grunty rolne chronione
 - cieki powierzchniowe
- IV. DZIEDZICTWO I KRAJOBRAZ KULTUROWY**
 - obiekty wpisane do rejestru zabytków
 - obiekty ujęte w ewidencji zabytków
 - zabytkowe układy ruralistyczne, ujęte w ewidencji zabytków
 - granica strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych
 - punkty widokowe
 - otwarcia i osie widokowe
 - ciągły widokowe
- V. KOMUNIKACJA**
 - port jachtowy
 - przystań morską
 - publiczne drogi klasy zbiorczej
 - publiczne drogi klasy lokalnej
 - pozostałe drogi
 - linia kolejowa
 - międzynarodowa trasa rowerowa
- PROJEKTOWANA - OKAZALICA ORIENTACYJNA**
 - lotnisko cywilne
 - lokalne węzły integracyjne
 - ważniejsze węzły drogowe
 - publiczne drogi klasy głównej
 - publiczne drogi klasy lokalnej
 - przebieg koleji aglomeracyjnej
 - lokalizacja przystanków kolei aglomeracyjnej
- VI. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA**
 - oczyszczalnia ścieków Dębogórze
 - linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN
 - nurociąg paliwowy
 - goczałok wysokiego ciśnienia
 - magistralny przewód wodociągowy
 - kanaly
 - zmiana przebiegu Kanalu Ściekowego
 - główny kanał wodny Ekomařny
 - strefa lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW wraz z ich strefami ochronnymi, związanymi z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu terenu
- VII. OGRANICZENIA W ZABUDOWIE WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBNYCH**
 - teren wskazany do rekultywacji
 - granica pasa technicznego brzegu morskigo
 - granica pasa ochronnego brzegu morskigo
 - granice powierzchni ograniczającej dla lotniska wojskowego OK
 - granice powierzchni ograniczającej dla lotniska cywilnego (gran)
 - granica strefy A kompleksu v
 - granica strefy B kompleksu v
 - granica strefy C kompleksu v
 - granica strefy ochronnej kor w Pławowicach
 - przeznaczone oddziaływać
 - przeznaczone oddziaływać
 - przeznaczone oddziaływać
 - przeznaczone oddziaływać
 - obszary o pełnej wyślakozł
 - obszary o funkcjonalno-przestrzennej i
 - teren zabudowywane
 - teren wymagające przepi i podziału nieruchomości

UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH MAPY: PL-2000 str.6
ŹRÓDŁO: PANSTWOWY ZASÓB GEODEZYJNY I KARTOGRAFICZNY
Gmina Kosakowo, Licencja nr ODGK.9041.2022_2211_P

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr C/721/2023
Rady Gminy Kosakowo
z dnia 28 września 2023 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG ZŁOŻONYCH DO PROJEKTU
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO Udokumentowano, że
w czasie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tj. w dniach od
07.07.2023 r. do 01.08.2023 r. oraz w terminie obligatoryjnym oczekiwania na uwagi, tj. do dnia
16.08.2023 r. nie wpłynęła żadna uwaga.**

ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY, ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA, ZGODNIE Z PRZEPISAMI O FINANSACH PUBLICZNYCH

§ 1. Przez budowę urządzeń infrastruktury technicznej rozumie się zgodnie z art. 143 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 344 z późn. zm.) budowę drogi oraz wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych.

§ 2. Zaspokajanie zbiorowych potrzeb mieszkańców, w tym m.in. sprawy gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz sprawy wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizację, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt 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.), zadania własne gminy.

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

- 1) art. 18 ust. 1 i art. 7 ust. 5. ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2022 r. poz. 1385 z późn. zm.) określa, iż do zadań własnych gminy w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, ciepło i paliwa gazowe należy:
 - a) planowanie i organizacja zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe na obszarze gminy,
 - b) planowanie oświetlenia miejsc publicznych i dróg znajdujących się na terenie gminy,
 - c) finansowanie oświetlenia ulic, placów i dróg, znajdujących się na terenie gminy,
 - d) natomiast przedsiębiorstwa energetyczne zajmujące się przesyłaniem i dystrybucją energii elektrycznej, paliw gazowych lub ciepła są obowiązane zapewniać realizację i finansowanie budowy i rozbudowy sieci;
- 2) art. 3. ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 537) określa, iż zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzanie ścieków jest zadaniem własnym gminy.

§ 4. 1. Finansowanie inwestycji, o których mowa w § 2 podlega przepisom szczególnym, w tym m.in.: ustawie z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1270 z późn. zm.), ustawie z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) oraz ustawie z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1710 z późn. zm.).

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

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

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr C/721/2023
Rady Gminy Kosakowo
z dnia 28 września 2023 r.

załącznik4.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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 977) ujawnione zostaną po kliknięciu w link: <https://bip.kosakowo.pl/api/files/31802>.

UZASADNIENIE

do uchwały Nr C/721/2023 Rady Gminy Kosakowo z dnia 28 września 2023 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działek przy ul. Roślinnej w Dębogórze gmina Kosakowo, na podstawie 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.). Zgodnie z uchwałą Nr LXV/490/2022 Rady Gminy Kosakowo z dnia 27 stycznia 2022 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działek przy ul. Roślinnej w Dębogórze gmina Kosakowo, przystąpiono do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o powierzchni ok. 10,8 ha.

Administracyjnie omawiany obszar leży w miejscowości Dębogórze w gminie Kosakowo, która położona jest w północno-wschodniej części województwa pomorskiego. Wschodnią granicą gminy jest linia brzegowa Morza Bałtyckiego, kanał Łyski i Leniwy wyznacza granicę z Puckiem. Od południa i zachodu gmina sąsiaduje z Gdynią i Rumią. Położona jest na terenie Kępy Oksywskiej i Pradoliny Kaszubskiej.

Granice obszaru objętego projektem planu przebiegają następująco:
od północy – wzdłuż granicy lasu,
od wschodu – ulicą Roślinną, na odcinku prowadzącym w kierunku leśniczówki,
od południa – po granicy działki nr 23/6 obr. Dębogórze,
od zachodu – wzdłuż granicy działki nr 21/6 obr. Dębogórze oraz po granicy terenu zamkniętego.

Analizowany obszar przy ul. Roślinnej w Dębogórze, o łącznej powierzchni około 10,6 ha, stanowią tereny niezainwestowane rolne, porolne, zadrzewione, leśne. Na działce nr 17/19 znajduje się nowo zrealizowany budynek mieszkalny. Dębogórze leży w południowo-zachodniej części gminy Kosakowo, na wschód od miasta Rumia. Dojazd do terenu odbywa się ulicą Roślinną klasy dojazdowej, która włącza się do ul. Pomorskiej klasy L (lokalnej) i prowadzącej do Kosakowa. Sąsiedztwo południowej części obszaru od strony wschodniej planu stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W granicach obszaru objętego planem nie występują obszarowe formy ochrony przyrody. Obszar objęty planem nie jest narażony na niebezpieczeństwo powodzi.

W wyniku realizacji ww. uchwały został opracowany projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko ustaleń miejscowego planu i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Ustalenia planu miejscowego określają m.in.: przeznaczenie terenu, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zasady prawidłowej obsługi komunikacyjnej w powiązaniu z istniejącym układem komunikacyjnym wsi, zasady ochrony zabytków, zasady ochrony środowiska oraz systemowe rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej. Postępowanie zgodne z planem przyczyni się do znaczącej poprawy stanu zagospodarowania dzięki aktualizacji zapisów planów w celu ustalenia nowych zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym: zmiana warunków zagospodarowania nieruchomości wraz ze zmianą przeznaczenia niektórych terenów, głównie pod funkcję mieszkaniową jednorodziną, usługi towarzyszące, zieleń naturalną, tereny rolnicze oraz tereny lasów, infrastrukturę techniczną i komunikację. Celem równie ważnym sporządzenia planu jest dostosowanie zasad zagospodarowania terenów do aktualnych przepisów z zakresu zagospodarowania przestrzennego jak i przepisów odrębnych, w tym z zakresu ochrony środowiska. Procedura formalno-prawna sporządzenia planu miejscowego została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

I. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. W projekcie planu uwzględniono:
 - 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie: linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, linii zabudowy, przeznaczenia terenów, wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów;
 - 2) walory architektoniczne i krajobrazowe dzięki ustaleniom dotyczącym kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym wprowadzonym zasadom lokalizowania zabudowy na działkach i urządzeń technicznych, ograniczenia wysokości zabudowy;

- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez wprowadzenie zasad:
 - a) gromadzenia i selekcji odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym na terenie gminy;
 - b) zagospodarowania odpadów oraz odprowadzania ścieków wytwarzanych w ramach usług, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
 - c) zachowania walorów środowiska przyrodniczego, w tym jako zieleni naturalnej i zielni urządzonej;
 - d) ochrony dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk zgodnie z przepisami o ochronie przyrody,
 - e) obowiązku oczyszczenia wód opadowych lub roztopowych ujętych w systemy kanalizacyjne, pochodzących z powierzchni utwardzonych w przypadku przekroczenia dopuszczalnych określonych przepisami stężeń zanieczyszczeń,
 - f) zagospodarowania działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i drogi przed wpływem wód opadowych i roztopowych,
 - g) klasyfikacji terenów pod względem ochrony akustycznej, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez ustalenie strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez:
 - a) określenie zasad ochrony środowiska,
 - b) ustalenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych tj. wymagania zagospodarowania terenu z uwzględnieniem osób ze szczególnymi potrzebami;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni racjonalnie wykorzystując istniejące elementy wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu przy wyznaczaniu nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę;
- 7) prawo własności wyznaczając liniami rozgraniczającymi tereny przeznaczone pod zabudowę w uporządkowanych relacjach w stosunku do inwestycji celu publicznego;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa ustalając przebiegi dróg, sieci i urządzeń infrastruktury zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym regulującymi działania w sytuacjach szczególnych zagrożeń;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy w związku z położeniem obszaru planu:
 - a) w związku z położeniem obszaru planu w otoczeniu lotniska wojskowego Gdynia-Oksywie na całym obszarze planu występuje ograniczenie wysokości budynków i budowli; obszar objęty planem w części położony jest w granicach powierzchni poziomej wewnętrznej, która usytuowana jest na wysokości 89 m n.p.m;
 - b) w związku z położeniem terenu w otoczeniu lotniska wojskowego Gdynia - Oksywie ustala się wymóg zastosowania odpowiednich środków technicznych mających na celu zapewnienie dopuszczalnego przepisami prawa i normami poziomu hałasu w budynkach przeznaczonych na pobyt ludzi;
 - c) przy zagospodarowaniu obszaru należy uwzględnić przebieg dróg pożarowych, wyznaczonych zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych;
- 10) potrzeby interesu publicznego wskazując w projekcie planu tereny przeznaczone pod drogi;
- 11) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, określając możliwość wyposażenie terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz precyzując zasady ich realizacji;
- 12) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez informację na stronie internetowej gminy Kosakowo, ogłoszenie w prasie, obwieszczenie na tablicach ogłoszeń o:
 - a) przystąpieniu do sporządzenia projektu planu i o wyłożeniu projektu do publicznego wglądu,
 - b) możliwości składania wniosków i uwag do planu na piśmie, ustnie do protokołu lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej,
 - c) możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy;
- 13) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez zastosowanie się do czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również na podstawie art. 21, art. 39 i art. 54 ustawy z dnia 3

października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

- 14) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez wykorzystanie istniejącej sieci wodociągowej zapewniające odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności.
2. Ustalając przeznaczenie terenu, a także określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu Wójt Gminy Kosakowo rozważył interes publiczny i interesy prywatne, i ustosunkował się do zgłoszonych wniosków i uwag.

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działek przy ul. Roślinnej w Dębogórzcu gmina Kosakowo, w terminie przewidzianym do składania wniosków określonym w ogłoszeniu i obwieszczeniu, nie wpłynęły wnioski od osób prywatnych oraz w związku z zawiadomieniem instytucji o przystąpieniu do sporządzenia planu wpłynęło 7 wniosków od instytucji. Wnioski zostały rozpatrzone zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 07.07.2023 r. do 01.08.2023 r. W trakcie wyłożenia w dniu 01.08.2023 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie rozwiązaniami. W terminie przewidzianym do składania uwag nie wpłynęły uwagi.

3. Umożliwiając sytuowanie nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni, w szczególności:
 - 1) projektowane struktury przestrzenne oparto o istniejący system komunikacyjny z uwzględnieniem jego przebudowy oraz o projektowane drogi: klasy dojazdowej, drogi wewnętrzne uzupełniające istniejący układ drogowy;
 - 2) uwzględniono przebieg tras autobusowych, które umożliwią maksymalne wykorzystanie transportu publicznego jako środka transportu;
 - 3) zapewniono rozwiązania przestrzenne, ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez wskazanie w zakresie przeznaczenia dopuszczonego dla terenów dróg publicznych m.in.: ścieżek rowerowych,
 - 4) na obszarze planu znajdują się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej, tereny rolnicze, tereny leśne oraz zieleni naturalnej, projekt przewiduje uzupełnienie i uporządkowanie istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej.

II. Zgodność z wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kosakowo oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Kosakowo.

Przygotowany projekt planu stanowiący de facto zmianę planu jest zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym i oceny aktualności studium oraz planów miejscowych, przyjętymi przez Radę Gminy Kosakowo uchwałą Nr XVIII/130/2019 z dnia 29 sierpnia 2019r., w których to wynikach przyjęto w zadaniach do realizacji inne zmiany planów wynikające z aktualnych potrzeb gminy lub uzasadnionych wniosków o zmianę planu. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kosakowo zostało zaktualizowane i uchwalone uchwałą Nr XCV/684/2023 Rady Gminy Kosakowo z dnia 20 czerwca 2023 roku. Projekt planu nie narusza ustaleń zawartych w Studium.

III. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Prognoza finansowa skutków uchwalenia planu (zmiany planu) określa potencjalne dochody i wpływy z tytułu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wykonane obliczenia wykazały, że łączny prognozowany bilans finansowy planu będzie dodatni po stronie wpływów. Największe przychody mogą wystąpić z tytułu podatków od nieruchomości, podatków gruntowych i od

budynków, wzrostu wartości nieruchomości. Największe wydatki wystąpić mogą z tytułu odszkodowania z art. 36 ustawy (wykup dróg). Prognoza skutków finansowych oparta jest na maksymalnych możliwościach zagospodarowania obszaru objętego planem, faktyczne wartości wydatków i wpływów do budżetu gminy mogą odbiegać od przewidywanych w opracowanej prognozie. Opracowany projekt planu uzyskał wszystkie niezbędne opinie i uzgodnienia określone w art. 17 pkt 6 lit. a i b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.