



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 08.12.2022 r.

Poz. 4860

UCHWAŁA NR LXXXI/585/2022 RADY GMINY KOSAKOWO

z dnia 9 listopada 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum administracyjno – usługowego w Kosakowie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 559, ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 503, ze zmianami) Rada Gminy Kosakowo uchwala co następuje:

Rozdział 1.

Ustalenia ogólne dotyczące zakresu obowiązywania planu

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr LV/410/2021 Rady Gminy Kosakowo z dnia 15 czerwca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum administracyjno – usługowego w Kosakowie, po stwierdzeniu że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kosakowo, zatwierdzonego Uchwałą Nr XXI/49/2008 Rady Gminy Kosakowo z dnia 29 maja 2008 r. i zmienionego Uchwałą Nr XI/77/2019 Rady Gminy Kosakowo z dnia 28 marca 2019 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego centrum administracyjno – usługowego w Kosakowie, zwany dalej „planem”.

2. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. 19,66 ha.

3. Szczegółowo granice planu zostały określone na rysunku planu.

§ 2. 1. Plan obejmuje ustalenia zawarte w treści uchwały, stanowiące tekst planu, który zawiera:

- 1) Rozdział 1, ustalenia ogólne dotyczące zakresu obowiązywania planu;
- 2) Rozdział 2, ustalenia ogólne dotyczące całego obszaru planu;
- 3) Rozdział 3, ustalenia szczegółowe dla terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi;
- 4) Rozdział 4, przepisy końcowe.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu wykonany na mapie zasadniczej w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) załącznik nr 4 - dane przestrzenne, o których mowa w art.67a ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 3. 1. Ustalenia zawarte w tekście planu odnoszą się odpowiednio do ustaleń określonych na rysunku planu.

2. Ustalenia zawarte w tekście planu oraz na rysunku planu obowiązują łącznie, w zakresie określonym uchwałą.

3. Następujące ustalenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice planu;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczające granice wyodrębnionych planem terenów;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) obszary przestrzeni publicznych;
 - 5) wymiarowanie rysunku planu (w metrach);
 - 6) symbole cyfrowe i literowe określające przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi:
 - a) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) MNU - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej,
 - c) U - tereny zabudowy usługowej,
 - d) RU – teren obsługi produkcji w gospodarstwie rolnym, hodowlanym i ogrodnictwym,
 - e) E – teren infrastruktury elektroenergetycznej,
 - f) G – teren infrastruktury gazowej,
 - g) ZP – teren zieleni urządzonej,
 - h) KDD,KS – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej i parkingów,
 - i) KDZ – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej,
 - j) KDL – teren drogi publicznej klasy drogi lokalnej,
 - k) KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,
 - l) KDW – tereny dróg wewnętrznych;
 - 7) obszary podlegające ochronie, wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych:
 - a) granice strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Kosakowo, ujętego w gminnej ewidencji zabytków,
 - b) zasięg granic strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków;
 - 8) obiekty o wartościach historyczno – kulturowych, współtworzące klimat zabudowy wsi Kosakowo, objęte ochroną ustaleniami planu:
 - a) budynki historyczne,
 - b) kapliczka przydrożna oraz pomniki,
 - c) historyczna zielen wysoka do zachowania i ochrony;
 - 9) obszary wymagające szczególnych warunków zagospodarowania terenów: powierzchnie ograniczające przeszkody dla planowanego Lotniska Kosakowo.
4. Brak w planie ustaleń wskazanych w art. 15 ust. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oznacza, że nie występuje potrzeba ich ustalenia, w szczególności dotyczy:
- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, ze względu na brak występowania ich w granicach planu;
 - 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak w granicach planu obiektów podlegających ochronie w tym zakresie;

3) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ze względu na brak wyznaczenia ich w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego.

5. Ustalenia informacyjne wskazane na rysunku planu nie stanowią obowiązujących ustaleń planu.

§ 4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Kosakowo;
- 2) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi i innymi przepisami prawa;
- 3) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie ustalone na rysunku planu wyznaczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) przeznaczeniu - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu powinno stać się dominującą formą wykorzystania działki; w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się obiekty budowlane i inne elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane i wynikające z przepisów odrębnych, jak i warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu;
- 5) usługach – należy przez to rozumieć działalność, której celem nie jest produkcja przemysłowa wytwarzania dóbr metodami przemysłowymi;
- 6) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linie wyznaczone na rysunku planu, określające dopuszczalne zbliżenie budynków oraz innych obiektów budowlanych, do linii rozgraniczającej teren, z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię elementów architektonicznego ukształtowania budynków: okapów, gzymsów, schodów, pochylni, ryzalitów wejściowych i wjazdowych, ganków, przedsionków, architektonicznych elementów akcentujących wejścia lub wjazdy: schodów, daszków, balkonów, wykuszy, tarasów, przy czym elementy te nie mogą pomniejszać tej odległości o więcej niż 2,0 metry i mogą obejmować jedynie 30% szerokości budynku. Wyznaczone linie nie dotyczą obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, dojść i dojazdów oraz parkingów i miejsc parkingowych;
- 7) nowo wydzielonej działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną wydzieloną geodezyjnie po wejściu w życie niniejszej uchwały;
- 8) froncie działki – należy przez to rozumieć szerokość działki przylegającą bezpośrednio do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej, z której działka ta jest obsługiwana komunikacyjnie;
- 9) dojazdach niewyznaczonych – należy przez to rozumieć istniejący lub dopuszczony planem nieokreślony liniami rozgraniczającymi na rysunku planu fragment terenu, niezbędny dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej działek i obiektów;
- 10) dachu symetrycznym - należy przez to rozumieć dach, którego główne połacie są nachylone pod tym samym kątem względem płaszczyzny pionowej zawierającej najdłuższą kalenicę dachu;
- 11) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o nachyleniu połaci do 12°;
- 12) wysokości zabudowy należy przez to rozumieć:
 - a) w odniesieniu do budynków - wysokość mierzoną zgodnie z definicją określoną w przepisach odrębnych z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
 - b) w odniesieniu do pozostałych obiektów budowlanych – wysokość mierzoną od poziomu naturalnej warstwy terenu usytuowania obiektu do najwyżej położonego punktu obiektu.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dotyczące całego obszaru planu

§ 5. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) istniejący układ komunikacyjny gminy zapewnia połączenia z ponadlokalnym układem komunikacyjnym;
- 2) obsługa komunikacyjna terenów z dróg oznaczonych symbolami KDZ, KDL, KDD, KDW oraz dróg sąsiadujących z planem;
- 3) drogi oznaczone symbolami KDZ, KDL, KDD stanowią publiczny układ komunikacyjny;

- 4) potrzeby parkingowe w całości należy zapewnić w granicach działek budowlanych, na których prowadzone są inwestycje, na powierzchni terenu lub w garażu;
- 5) w ilości miejsc parkowania określonych w ustaleniach szczegółowych należy uwzględnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - a) w miejscach i w ilości określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych,
 - b) dla zabudowy usługowej i handlu, w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 15 miejsc do parkowania.

§ 6. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, ustala się:

- 1) utrzymanie istniejących urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej z możliwością ich rozbudowy, przebudowy i modernizacji w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;
- 2) pod budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej przeznacza się tereny dróg oznaczonych symbolami KDL, KDD i KDW, pod warunkiem zachowania zgodności z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu lokalizacji w pasie drogowym obiektów budowlanych oraz urządzeń niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego;
- 3) dopuszczenie budowy urządzeń infrastruktury technicznej poza wymienionymi w pkt. 2 terenami pod warunkiem, że nie koliduje to z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;
- 4) dla systemu wodociągów i zaopatrzenia w wodę:
 - a) zaopatrzenie obszaru planu w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych poprzez budowę sieci zbiorczej zasilanej z ujęcia wody położonego poza granicami planu,
 - b) minimalna średnica nowobudowanej sieci zbiorczej - 110 mm, za wyjątkiem przyłączy do obiektów budowlanych;
- 5) dla systemu kanalizacji i odprowadzania wód:
 - a) objęcie siecią kanalizacji sanitarnej zabudowy lokalizowanej w granicach planu, poprzez budowę sieci zbiorczej odprowadzającej ścieki do oczyszczalni ścieków położonej poza obszarem planu,
 - b) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
 - wody opadowe z utwardzonych dróg, parkingów i placów manewrowych nie spełniające określonych przepisami norm powinny być podczyszczone do obowiązujących parametrów i odprowadzane do kanalizacji deszczowej na warunkach określonych przez zarządcę sieci lub w przypadku braku kanalizacji deszczowej do rowów, zbiorników, studni chłonnych, itp., zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - pozostałe wody opadowe (w tym z nawierzchni nieutwardzonych oraz dachów) w przypadku braku kanalizacji deszczowej należy zagospodarować w granicach własności działki – odprowadzenie do gruntu powierzchniowe lub przez rozsączanie albo poprzez rozwiązania chłonne lub zbiorniki magazynujące wodę do późniejszego wykorzystania,
 - wskazane jest gromadzenie wód opadowych w celu późniejszego ich wykorzystania do m. in. prac porządkowych, pielęgnacyjnych, nawadniania terenów zieleni, itp.,
 - zakaz dokonywania zmiany spływu wód opadowych w celu skierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości;
- 6) dla systemu elektroenergetycznego:
 - a) zaopatrzenie obszaru planu w energię elektryczną poprzez rozbudowę istniejącej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia, na warunkach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych,
 - b) obowiązek zamiany napowietrznych sieci elektroenergetycznych na sieci kablowe,
 - c) dopuszczenie realizacji nowych sieci elektroenergetycznych wyłącznie w wykonaniu kablowym oraz stacji transformatorowych w wykonaniu wnetrzowym,

- d) dopuszczenie realizacji mikroinstalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE), za wyjątkiem instalacji wykorzystujących siłę wiatru;
- 7) dla systemu gazowego:
- a) zaopatrzenie obszaru planu w gaz ziemny do celów gospodarczych i grzewczych poprzez rozbudowę sieci średniego i niskiego ciśnienia, na warunkach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych,
 - b) przy realizacji nowych sieci gazowych nakaz zachowania obowiązujących warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych, w tym w zakresie lokalizacji urządzeń gazowych na działce budowlanej,
 - c) minimalna średnica nowobudowanych sieci – 32 mm;
- 8) dla systemu zaopatrzenia w ciepło – dostawa ciepła z indywidualnych źródeł ciepła, z dopuszczeniem ogrzewania budynków i pomieszczeń z sieci gazowej, zbiorników na gaz oraz urządzeń określonych w pkt. 6 lit. d;
- 9) dla systemu usuwania i unieszkodliwiania odpadów – zgodnie z zasadami obowiązującymi w Gminie Kosakowo;
- 10) dla systemu telekomunikacyjnego:
- a) obsługę telekomunikacyjną obszaru planu w oparciu o istniejące i projektowane sieci i urządzenia telekomunikacyjne, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi,
 - b) w zagospodarowaniu terenów oznaczonych symbolami 16U, 17U, 21ZP, 22KDD,KS, 23KDD,KS, 24KDZ, 32KDD, 33KDD należy uwzględnić istniejącą sieć teleinformatyczną będącą na ewidencji WT Babie Doły,
 - c) wszelkie działania na sieci, o której mowa w lit. b należy realizować przy uwzględnieniu obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych, w tym w przypadku przebudowy lub przełożenia sieci.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi

§ 7. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN** (o pow. 0,37 ha), **2MN** (o pow. 1,32 ha), **3MN** (o pow. 0,82 ha), **4MN** (o pow. 0,67 ha), **5MN** (o pow. 2,48 ha), **6MN** (o pow. 0,40 ha), **7MN** (o pow. 0,45 ha), ustala się:

- 1) **przeznaczenie:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - a) forma zabudowy – **wolnostojąca**,
 - b) maksymalna liczba budynków mieszkalnych na 1 działce budowlanej – **1**,
 - c) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - **30%** powierzchni działki budowlanej,
 - e) maksymalna intensywność zabudowy: **0,75**, w tym dla kondygnacji nadziemnych **0,5**,
 - f) minimalna intensywność zabudowy – **0,01**,
 - g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - **50%** powierzchni działki budowlanej,
 - h) dopuszczenie realizacji garaży i budynków gospodarczych,
 - i) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych – **10 m**, $\frac{3}{4}$ budynków gospodarczych i garaży - **5 m**,
 - budowli i urządzeń infrastruktury technicznej – **10 m**,
 - j) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych – **2**,

- k) maksymalny poziom posadzki parteru - nie więcej niż **0,6 m** licząc od naturalnej rzędnej terenu w miejscu głównego wejścia do budynku,
- l) dachy - symetryczne dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci **30° - 45°**, przy czym:
 - ustalona geometria dachów nie dotyczy takich elementów budynków jak zadaszone wejścia, naczółki i lukarny, pod warunkiem, że ich powierzchnia nie przekroczy 30% powierzchni dachu,
 - nad parterowymi częściami budynków możliwa jest realizacja dachów płaskich lub tarasów,
- m) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 800 m², z tolerancją do 3% w szczególnie uzasadnionych przypadkach,
- n) ustalona w lit. m powierzchnia działki budowlanej nie dotyczy wydzielen geodezyjnych dla sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz terenów układu komunikacyjnego, dla których parametry i powierzchnię wydzielen geodezyjnych należy kształtować wg zapotrzebowania technicznego oraz podziałów dokonywanych w celu regulacji granic pomiędzy działkami, w tym na uzupełnienie powierzchni;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu:

- a) oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy obowiązują dla nowych budynków oraz innych obiektów budowlanych realizowanych zgodnie z przeznaczeniem terenów,
- b) obowiązuje nakaz ustawienia kalenicy budynków równolegle lub prostopadle do przylegającej drogi, z tolerancją do 5°, nie dotyczy działek narożnych,
- c) dopuszczenie zachowania istniejącej zabudowy w poszczególnych terenach, z prawem do przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, rozbiórki i odbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania, pod warunkiem zachowania wskaźników i parametrów urbanistycznych określonych w ustaleniach dla terenów oraz nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- d) dopuszczenie zachowania istniejącej zabudowy zlokalizowanej poza wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy z prawem do rozbudowy, przebudowy i nadbudowy na warunkach określonych w innych ustaleniach planu, za wyjątkiem powiększenia powierzchni zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej, od której je wyznaczono. W przypadku wyburzenia budynków w zagospodarowaniu terenów należy uwzględniać nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu,
- e) w zakresie kolorystyki budynków:
 - nakaz ograniczenia kolorystyki budynków do kolorów jasnych, pastelowych oraz zbliżonych do barw naturalnych materiałów typu cegła, kamień z dopuszczalnym deskowaniem, licowaniem cegłą i kamieniem, z dopuszczeniem stosowania materiałów typu okładziny metalowe w formie detali architektonicznych,
 - nakaz ograniczenia kolorystyki pokryć dachowych do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej oraz tonacji matowej czerwieni, brązów i szarości,
 - zakaz stosowania w wykończeniu budynków detalu architektonicznego w kolorach jaskrawych intensywnie żółtych, zielonych, fioletowych, różowych, niebieskich, pomarańczowych i czerwonych,
- f) główne bryły budynków należy kształtować na rzucie prostokąta,
- g) dopuszczenie realizacji parkingów i miejsc parkingowych, dojść pieszych, dróg rowerowych, zieleni urządzonej oraz urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
- h) dla istniejących budynków o formie dachu odbiegającej od ustalonej w planie dla poszczególnych terenów, podlegających rozbudowie lub przebudowie dopuszczenie zachowanie dotychczasowej formy dachu lub przyjęcie formy dachu ustalonej w planie,
- i) dopuszczenie podpiwniczenie budynków,
- j) nakaz realizacji urządzeń umożliwiających dostęp do terenów i obiektów budowlanych dla osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania, w rozumieniu przepisów odrębnych,

k) dopuszczenie sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od niej, na zasadach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych;

4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) nakaz zapewnienia w zagospodarowaniu terenów ochrony siedlisk i stanowisk chronionych gatunków na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony gatunkowej dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz siedlisk,

b) w celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery nakaz stosowania do ogrzewania budynków oraz w prowadzonej działalności gospodarczej:

- niskoemisyjnych paliw dopuszczonych do stosowania w obowiązujących przepisach odrębnych,

- urządzeń, rozwiązań technicznych i technologii zapewniających zachowanie dopuszczalnych przepisami poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery,

c) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem: urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,

d) przy realizacji zabudowy należy uwzględnić zabezpieczenia przed hałasem pochodzącym z Lotniska Kosakowo, szczególnie w zakresie dopuszczalnych norm hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych,

e) należy chronić istniejącą zieleń wysoką, z dopuszczeniem zabiegów pielęgnacyjnych oraz wycinki drzew jedynie ze względu na zły stan fitosanitarny lub kolizje z planowanym zagospodarowaniem, przy czym w przypadku wycinki drzew obowiązuje zasada kompensacji przyrodniczej z zastosowaniem szlachetnych gatunków liściastych i uwzględnieniem warunków siedliskowych,

f) kwalifikacja terenów faktycznie zagospodarowanych w zakresie przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

a) tereny 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN częściowo znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków, zgodnie z rysunkiem planu,

b) w granicach strefy, o której mowa w lit. a 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;

6) ustalenia w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych:

a) tereny znajdują się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 111 Subniecka Gdańska,

b) w granicach obszaru, o którym mowa w lit. a obowiązują przepisy odrębne dotyczące jakości wód podziemnych i zasad ich ochrony oraz innych ustaleń planu w zakresie odprowadzania wód deszczowych i opadowych;

7) szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki 800 m² dla zabudowy wolnostojącej,

b) minimalny front działki 18 m dla zabudowy wolnostojącej,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - od 70° do 110°;

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

a) tereny położone są w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla Lotniska Kosakowo, określonych w dokumentacji planowanego lotniska i oznaczonych na rysunku planu,

- b) w zasięgu powierzchni, o których mowa w lit. a, obowiązują ograniczenia określone w przepisach odrębnych, w tym nieprzekraczalne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ponad wskazane wysokości w m n.p.m., obiektów naturalnych i sztucznych, w tym obiektów budowlanych,
- c) zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi dla Lotniska Kosakowo, obowiązuje zakaz budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych, hodowania lub wypuszczania ptaków stwarzających zagrożenie dla statków powietrznych oraz powierzchnie ograniczające zabudowę (BRA) od lotniczego urządzenia naziemnego,
- d) tereny położone są w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody w otoczeniu lotniska wojskowego Gdynia - Oksywie,
- e) w zasięgu powierzchni, o których mowa w lit. d, obowiązują ograniczenia określone w przepisach odrębnych, w tym w zakresie zgłaszania lokalizacji obiektów budowlanych i ich wysokości;

9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- a) obsługa komunikacyjna z przylegających dróg wyznaczonych na rysunku planu oraz dróg przylegających do granic planu, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 planu,
- b) dopuszczenie realizacji dojazdów niewyznaczonych na rysunku planu, pod warunkiem, że nie koliduje to z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi oraz pod warunkiem spełnienia następujących wymagań:
 - parametry dojazdów powinny zapewniać dostęp do drogi publicznej odpowiedni do przeznaczenia terenów i sposobu ich użytkowania,
 - szerokość dojazdów nie może być mniejsza niż 6 m,
 - dla dojazdów bez obustronnego przejazdu (zakończonych „ślepo”) obowiązuje nakaz realizacji placów manewrowych o wymiarach 12,5x12,5 umożliwiających dostęp pojazdom ratownictwa do wszystkich obsługiwanych przez nie działek budowlanych, z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,
- c) dla dojazdów, o których mowa w lit. b, nie ma obowiązku stosowania wskaźników i parametrów urbanistycznych określonych w pkt. 2,
- d) wskaźnik minimalnej ilości miejsc do parkowania - 2 miejsca do parkowania na mieszkanie,

10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:

- a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 planu,
- b) uzbrojenie w infrastrukturę techniczną z istniejących i projektowanych sieci;

11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: obowiązuje zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu;

12) stawka procentowa o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 15%.

§ 8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **8MN** (o pow. 0,26 ha), ustala się:

1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) forma zabudowy – **szeregowa**,
- b) maksymalna liczba budynków mieszkalnych na 1 działce budowlanej – **1**,
- c) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy - **40%** powierzchni działki budowlanej,
- e) maksymalna intensywność zabudowy: **0,8**, w tym dla kondygnacji nadziemnych **0,6**,
- f) minimalna intensywność zabudowy – **0,01**,

- g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - **40%** powierzchni działki budowlanej,
- h) dopuszczenie realizacji garaży i budynków gospodarczych,
- i) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych – **10 m**,
 - budynków gospodarczych i garaży - **5 m**,
 - budowli i urządzeń infrastruktury technicznej – **10 m**,
- j) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych – **2**,
- k) maksymalny poziom posadzki parteru - nie więcej niż **0,6 m** licząc od naturalnej rzędnej terenu w miejscu głównego wejścia do budynku,
- l) dachy - symetryczne dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci **30° - 45°**, przy czym:
 - ustalona geometria dachów nie dotyczy takich elementów budynków jak zadaszone wejścia, naczółki i lukarny, pod warunkiem, że ich powierzchnia nie przekroczy 30% powierzchni dachu,
 - nad parterowymi częściami budynków możliwa jest realizacja dachów płaskich lub tarasów,
- m) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 250 m², z tolerancją do 3% w szczególnie uzasadnionych przypadkach,
- n) ustalona w lit. m powierzchnia działki budowlanej nie dotyczy wydzielen geodezyjnych dla sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz terenów układu komunikacyjnego, dla których parametry i powierzchnię wydzielen geodezyjnych należy kształtować wg zapotrzebowania technicznego oraz podziałów dokonywanych w celu regulacji granic pomiędzy działkami, w tym na uzupełnienie powierzchni;

3) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu:

- a) oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy obowiązują dla nowych budynków oraz innych obiektów budowlanych realizowanych zgodnie z przeznaczeniem terenów,
- b) obowiązuje nakaz ustawienia kalenicy budynków równolegle lub prostopadle do przylegającej drogi, z tolerancją do 5°, nie dotyczy działek narożnych,
- c) dopuszczenie zachowania istniejącej zabudowy w poszczególnych terenach, z prawem do przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, rozbiórki i odbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania, pod warunkiem zachowania wskaźników i parametrów urbanistycznych określonych w ustaleniach dla terenów oraz nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- d) w zakresie kolorystyki budynków:
 - nakaz ograniczenia kolorystyki budynków do kolorów jasnych, pastelowych oraz zbliżonych do barw naturalnych materiałów typu cegła, kamień z dopuszczalnym deskowaniem, licowaniem cegłą i kamieniem, z dopuszczeniem stosowania materiałów typu okładziny metalowe w formie detali architektonicznych,
 - nakaz ograniczenia kolorystyki pokryć dachowych do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej oraz tonacji matowej czerwieni, brązów i szarości,
 - zakaz stosowania w wykończeniu budynków detalu architektonicznego w kolorach jaskrawych intensywnie żółtych, zielonych, fioletowych, różowych, niebieskich, pomarańczowych i czerwonych,
- e) główne bryły budynków należy kształtować na rzucie prostokąta,
- f) dopuszczenie realizacji parkingów i miejsc parkingowych, dojść pieszych, dróg rowerowych, zieleni urządzonej oraz urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
- g) dopuszczenie podpiwniczenie budynków,
- h) nakaz realizacji urządzeń umożliwiających dostęp do terenów i obiektów budowlanych dla osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania, w rozumieniu przepisów odrębnych,

- i) dopuszczenie sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od niej, na zasadach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych;

4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- a) nakaz zapewnienia w zagospodarowaniu terenów ochrony siedlisk i stanowisk chronionych gatunków na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony gatunkowej dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz siedlisk,
- b) w celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery nakaz stosowania do ogrzewania budynków oraz w prowadzonej działalności gospodarczej:
- niskoemisyjnych paliw dopuszczonych do stosowania w obowiązujących przepisach odrębnych,
 - urządzeń, rozwiązań technicznych i technologii zapewniających zachowanie dopuszczalnych przepisami poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery,
- c) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem: urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
- d) przy realizacji zabudowy należy uwzględnić zabezpieczenia przed hałasem pochodzącym z Lotniska Kosakowo, szczególnie w zakresie dopuszczalnych norm hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych,
- e) należy chronić istniejącą zieleń wysoką, z dopuszczeniem zabiegów pielęgnacyjnych oraz wycinki drzew jedynie ze względu na zły stan fitosanitarny lub kolizje z planowanym zagospodarowaniem, przy czym w przypadku wycinki drzew obowiązuje zasada kompensacji przyrodniczej z zastosowaniem szlachetnych gatunków liściastych i uwzględnieniem warunków siedliskowych,
- f) kwalifikacja terenów faktycznie zagospodarowanych w zakresie przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: brak obszarów i obiektów podlegających ochronie;

6) ustalenia w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych:

- a) teren znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 111 Subniecka Gdańska,
- b) w granicach obszaru, o którym mowa w lit. a obowiązują przepisy odrębne dotyczące jakości wód podziemnych i zasad ich ochrony oraz innych ustaleń planu w zakresie odprowadzania wód deszczowych i opadowych;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) minimalna powierzchnia działki 250 m²,
- b) minimalny front działki 8 m,
- c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - od 70° do 110°;

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

- a) teren położony jest w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla Lotniska Kosakowo, określonych w dokumentacji planowanego lotniska i oznaczonych na rysunku planu,
- b) w zasięgu powierzchni, o których mowa w lit. a, obowiązują ograniczenia określone w przepisach odrębnych, w tym nieprzekraczalne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ponad wskazane wysokości w m n.p.m., obiektów naturalnych i sztucznych, w tym obiektów budowlanych,
- c) zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi dla Lotniska Kosakowo, obowiązuje zakaz budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych, hodowania lub wypuszczania ptaków stwarzających zagrożenie dla statków powietrznych oraz powierzchnie ograniczające zabudowę (BRA) od lotniczego urzędnictwa naziemnego,

- d) teren położony jest w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody w otoczeniu lotniska wojskowego Gdynia - Oksywie,
- e) w zasięgu powierzchni, o których mowa w lit. d, obowiązują ograniczenia określone w przepisach odrębnych, w tym w zakresie zgłaszania lokalizacji obiektów budowlanych i ich wysokości;

9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- a) obsługa komunikacyjna z przylegających dróg wyznaczonych na rysunku planu oraz dróg przylegających do granic planu, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 planu,
- b) wskaźnik minimalnej ilości miejsc do parkowania - 2 miejsca do parkowania na mieszkanie,

10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:

- a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 planu,
- b) uzbrojenie w infrastrukturę techniczną z istniejących i projektowanych sieci;

11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: obowiązuje zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu;

12) stawka procentowa o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 15%.

§ 9. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **9MNU** (o pow. 2,13 ha), **10MNU** (o pow. 0,21 ha), **11MNU** (o pow. 0,17 ha), **12MNU** (o pow. 0,33 ha), **13MNU** (o pow. 0,49 ha), ustala się:

1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa usługowa;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) forma zabudowy – **wolnostojąca lub bliźniacza**, za wyjątkiem terenu 9MNU, na którym dopuszczalna jest realizacja zabudowy wyłącznie w formie **wolnostojącej**,
- b) maksymalna liczba budynków mieszkalnych na 1 działce budowlanej – **1**,
- c) dopuszczenie realizacji zabudowy usługowej w połączeniu z zabudową mieszkaniową na jednej działce budowlanej lub na oddzielnych działkach budowlanych wyodrębnionych na te cele, w ilości nie więcej niż 1 lokal mieszkalny na 1 budynek usługowy,
- d) profil usług - zakaz realizacji baz transportowych, usług związanych z lakiernictwem, usług stolarskich, stacji paliw, usług handlu hurtowego, usług związanych z hodowlą zwierząt oraz za wyjątkiem terenu 9MNU usług związanych z obsługą komunikacji, w tym warsztatów samochodowych,
- e) dopuszczenie realizacji w budynkach usługowych lokali mieszkalnych przeznaczonych na cele własne prowadzącego działalność gospodarczą,
- f) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- g) maksymalna powierzchnia zabudowy - **40%** powierzchni działki budowlanej,
- h) maksymalna intensywność zabudowy:
 - na terenie 9MNU – **0,9**, w tym dla kondygnacji nadziemnych **0,6**,
 - na pozostałych terenach – **1,2**, w tym dla kondygnacji nadziemnych **0,8**,
- i) minimalna intensywność zabudowy – **0,01**,
- j) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - **40%** powierzchni działki budowlanej, za wyjątkiem działki 150/7 w terenie 10MNU, dla której obowiązuje minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - **25%** powierzchni działki budowlanej,
- k) dopuszczenie realizacji garaży i budynków gospodarczych,
- l) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych i usługowych na terenie 9MNU – **9 m**,
 - budynków mieszkalnych i usługowych na pozostałych terenach – **10 m**,

- budynków gospodarczych i garaży - **5 m**,
- budowli i urządzeń infrastruktury technicznej – **10 m**,

m) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych i usługowych:

- na terenie 9MNU – **2**,
- na pozostałych terenach – **3**,

n) maksymalny poziom posadzki parteru:

- na terenie 9MNU nie więcej niż **0,4 m** licząc od naturalnej rzędnej terenu w miejscu głównego wejścia do budynku,
- na pozostałych terenach nie więcej niż **1,0 m** licząc od naturalnej rzędnej terenu w miejscu głównego wejścia do budynku,

o) dachy:

- na terenie 9MNU symetryczne dwuspadowe o nachyleniu połaci **35° - 45°**,
- na pozostałych terenach symetryczne dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci **30° - 45°**, przy czym ustalona geometria dachów nie dotyczy takich elementów budynków jak zadaszone wejścia, naczółki i lukarny, pod warunkiem, że ich powierzchnia nie przekroczy 30% powierzchni dachu oraz nad parterowymi częściami budynków możliwa jest realizacja dachów płaskich lub tarasów,

p) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 800 m² dla zabudowy wolnostojącej i 500 m² dla zabudowy bliźniaczej, z tolerancją do 3% w szczególnie uzasadnionych przypadkach,

q) ustalona w lit. p powierzchnia działki budowlanej nie dotyczy wydzielen geodezyjnych dla sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz terenów układu komunikacyjnego, dla których parametry i powierzchnię wydzielen geodezyjnych należy kształtować wg zapotrzebowania technicznego oraz podziałów dokonywanych w celu regulacji granic pomiędzy działkami, w tym na uzupełnienie powierzchni;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu:

- a) oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy obowiązują dla nowych budynków oraz innych obiektów budowlanych realizowanych zgodnie z przeznaczeniem terenów,
- b) w terenie 9MNU obowiązuje nakaz sytuowania budynków mieszkalnych i usługowych kalenicą równoległą do drogi oraz budynków gospodarczych i garaży prostopadłe lub równoległe do nich, z wytworzeniem czworokątnego dziedzińca wewnętrznego,
- c) za wyjątkiem terenu 9MNU, obowiązuje nakaz ustawienia kalenicy budynków równoległe lub prostopadłe do przylegającej drogi, z tolerancją do 5°, nie dotyczy działek narożnych,
- d) dopuszczenie zachowania istniejącej zabudowy w poszczególnych terenach, z prawem do przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, rozbiórki i odbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania, pod warunkiem zachowania wskaźników i parametrów urbanistycznych określonych w ustaleniach dla terenów oraz nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- e) dopuszczenie zachowania istniejącej zabudowy zlokalizowanej poza wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy z prawem do rozbudowy, przebudowy i nadbudowy na warunkach określonych w innych ustaleniach planu, za wyjątkiem powiększenia powierzchni zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej, od której je wyznaczono. W przypadku wyburzenia budynków w zagospodarowaniu terenów należy uwzględniać nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu,
- f) w zakresie kolorystyki budynków:
 - na terenach położonych poza granicami strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Kosakowo obowiązuje nakaz ograniczenia kolorystyki budynków do kolorów jasnych, pastelowych oraz zbliżonych do barw naturalnych materiałów typu cegła, kamień z dopuszczalnym deskowaniem, licowaniem cegłą i kamieniem, z dopuszczeniem stosowania materiałów typu okładziny metalowe w formie detali architektonicznych,

- na terenach położonych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Kosakowo obowiązuje nakaz ograniczenia kolorystyki budynków do odcieni bieli, beżu i szarości,
- nakaz ograniczenia kolorystyki pokryć dachowych do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej oraz tonacji matowej czerwieni, brązów i szarości,
- zakaz stosowania w wykończeniu budynków detalu architektonicznego w kolorach jaskrawych intensywnie żółtych, zielonych, fioletowych, różowych, niebieskich, pomarańczowych i czerwonych,

g) główne bryły budynków należy kształtować na rzucie prostokąta,

h) dopuszczenie realizacji parkingów i miejsc parkingowych, dojść pieszych, dróg rowerowych, zieleni urządzonej oraz urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,

i) dla istniejących budynków o formie dachu odbiegającej od ustalonej w planie dla poszczególnych terenów, podlegających rozbudowie lub przebudowie dopuszczenie zachowanie dotychczasowej formy dachu lub przyjęcie formy dachu ustalonej w planie,

j) dopuszczenie podpiwniczenie budynków,

k) nakaz realizacji urządzeń umożliwiających dostęp do terenów i obiektów budowlanych dla osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania, w rozumieniu przepisów odrębnych,

l) dopuszczenie sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od niej, na zasadach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych;

4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) nakaz zapewnienia w zagospodarowaniu terenów ochrony siedlisk i stanowisk chronionych gatunków na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony gatunkowej dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz siedlisk,

b) w celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery nakaz stosowania do ogrzewania budynków oraz w prowadzonej działalności gospodarczej:

- niskoemisyjnych paliw dopuszczonych do stosowania w obowiązujących przepisach odrębnych,

- urządzeń, rozwiązań technicznych i technologii zapewniających zachowanie dopuszczalnych przepisami poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery,

c) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem: urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,

d) zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych,

e) kwalifikacja w zakresie przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenów faktycznie zagospodarowanych, zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych,

f) przy realizacji zabudowy należy uwzględnić zabezpieczenia przed hałasem pochodzącym z Lotniska Kosakowo, szczególnie w zakresie dopuszczalnych norm hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych,

g) należy chronić istniejącą zieleń wysoką, z dopuszczeniem zabiegów pielęgnacyjnych oraz wycinki drzew jedynie ze względu na zły stan fitosanitarny lub kolizje z planowanym zagospodarowaniem, przy czym w przypadku wycinki drzew obowiązuje zasada kompensacji przyrodniczej z zastosowaniem szlachetnych gatunków liściastych i uwzględnieniem warunków siedliskowych;

5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

a) teren 9MNU znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Kosakowo, ujętego w gminnej ewidencji zabytków, zgodnie z rysunkiem planu,

b) w granicach strefy, o której mowa w lit. a obowiązują:

- zakres ochrony: historyczny układ przestrzenny, historyczne elementy zainwestowania, w tym historyczny układ drogowy i historyczne nawierzchnie, historyczne podziały własnościowe, tradycyjne sposoby sytuowania zabudowy na działkach, historyczne formy zabudowy mieszkalnej i gospodarczej – gabaryty brył, kształt dachu oraz tradycyjne materiały budowlane, ochronie podlega również ekspozycja obiektów i zespołów zabudowy historycznej,
 - zasady ochrony: jak w stanie obecnym z uwzględnieniem walorów eksponowanych historycznych obszarów, obiektów i zespołów zabudowy,
- c) tereny 10MNU, 13MNU częściowo znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków, zgodnie z rysunkiem planu,
- d) w granicach strefy, o której mowa w lit. c 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,
- e) w terenie 9MNU znajdują się obiekty o wartościach historyczno – kulturowych, współtworzące klimat zabudowy wsi Kosakowo, objęte ochroną ustaleniami planu: budynek mieszkalny na działce nr ewid. 141/9, budynek mieszkalny na działce nr ewid. 146/16 i budynek gospodarczy na działce nr ewid. 150/17, zgodnie z rysunkiem planu,
- f) dla obiektów, o których mowa w lit. e obowiązuje ochrona w zakresie lokalizacji, kształtu bryły, w tym kształtu dachu oraz zachowanych detali architektonicznych,
- g) w terenie 9MNU znajduje się historyczna zieleń wysoka do zachowania i ochrony, zgodnie z rysunkiem planu,
- h) dla zieleni, o której mowa w lit. g obowiązuje:
- dopuszczenie prowadzenia zabiegów pielęgnacyjnych,
 - dopuszczenie wycinki drzew jedynie ze względu na zły stan fitosanitarny lub kolizje z planowanym zagospodarowaniem, przy czym w przypadku wycinki obowiązuje zasada kompensacji przyrodniczej z zastosowaniem szlachetnych gatunków liściastych i uwzględnieniem warunków siedliskowych;
- 6) ustalenia w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych:**
- a) tereny znajdują się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 111 Subniecka Gdańska,
- b) w granicach obszaru, o którym mowa w lit. a obowiązują przepisy odrębne dotyczące jakości wód podziemnych i zasad ich ochrony oraz innych ustaleń planu w zakresie odprowadzania wód deszczowych i opadowych;
- 7) szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
- a) minimalna powierzchnia działki 800 m² dla zabudowy wolnostojącej i 500 m² dla zabudowy bliźniaczej,
- b) minimalny front działki 18 m dla zabudowy wolnostojącej i 14 m dla zabudowy bliźniaczej,
- c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - od 70° do 110°;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**
- a) tereny położone są w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla Lotniska Kosakowo, określonych w dokumentacji planowanego lotniska i oznaczonych na rysunku planu,
- b) w zasięgu powierzchni, o których mowa w lit. a, obowiązują ograniczenia określone w przepisach odrębnych, w tym nieprzekraczalne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ponad wskazane wysokości w m n.p.m., obiektów naturalnych i sztucznych, w tym obiektów budowlanych,

- c) zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi dla Lotniska Kosakowo, obowiązuje zakaz budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych, hodowania lub wypuszczania ptaków stwarzających zagrożenie dla statków powietrznych oraz powierzchnie ograniczające zabudowę (BRA) od lotniczego urządzenia naziemnego,
- d) tereny położone są w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody w otoczeniu lotniska wojskowego Gdynia - Oksywie,
- e) w zasięgu powierzchni, o których mowa w lit. d, obowiązują ograniczenia określone w przepisach odrębnych, w tym w zakresie zgłaszania lokalizacji obiektów budowlanych i ich wysokości;

9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- a) obsługa komunikacyjna z przylegających dróg wyznaczonych na rysunku planu oraz dróg przylegających do granic planu, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 planu,
- b) dopuszczenie realizacji dojazdów niewyznaczonych na rysunku planu, pod warunkiem, że nie koliduje to z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi oraz pod warunkiem spełnienia następujących wymagań:
 - parametry dojazdów powinny zapewniać dostęp do drogi publicznej odpowiedni do przeznaczenia terenów i sposobu ich użytkowania,
 - szerokość dojazdów nie może być mniejsza niż 6 m,
 - dla dojazdów bez obustronnego przejazdu (zakończonych „ślepo”) obowiązuje nakaz realizacji placów manewrowych o wymiarach 12,5x12,5 umożliwiających dostęp pojazdom ratownictwa do wszystkich obsługiwanych przez nie działek budowlanych, z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,
- c) dla dojazdów, o których mowa w lit. b, nie ma obowiązku stosowania wskaźników i parametrów urbanistycznych określonych w pkt. 2,
- d) wskaźnik minimalnej ilości miejsc do parkowania:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca do parkowania na mieszkanie,
 - dla obiektów handlowych - 4 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej i 1 miejsce do parkowania na 5 zatrudnionych,
 - dla usług oświaty, nauki, sportu i rekreacji, kultury - 1 miejsce do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej i 1 miejsce do parkowania na 3 zatrudnionych,
 - dla usług turystyki, w tym zamieszkania zbiorowego - 2 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej i 1 miejsce do parkowania na 5 zatrudnionych, nie mniej niż 1 miejsce do parkowania / 1 lokal,
 - dla usług rzemiosła - 2 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej i 1 miejsce do parkowania na 3 zatrudnionych,
 - dla pozostałych usług o powierzchni użytkowej do 200 m² – 5 miejsc do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej i 1 miejsce do parkowania na 3 zatrudnionych,
 - dla pozostałych usług o powierzchni użytkowej powyżej 200 m² – 3 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej i 1 miejsce do parkowania na 5 zatrudnionych;

10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:

- a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 planu,
- b) uzbrojenie w infrastrukturę techniczną z istniejących i projektowanych sieci;

11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: obowiązuje zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu;

12) stawka procentowa o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 15%.

§ 10. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **14U** (o pow. 0,77 ha), **15U** (o pow. 0,28 ha), ustala się:

- 1) **przeznaczenie**: zabudowa usługowa;
- 2) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**:
 - a) forma zabudowy – **wolnostojąca**,
 - b) dopuszczenie realizacji w budynkach usługowych lokali mieszkalnych przeznaczonych na cele własne prowadzącego działalność gospodarczą, w ilości nie więcej niż 1 lokal mieszkalny na 1 budynek usługowy,
 - c) profil usług – dopuszczenie realizacji usług, w tym usług publicznych, z zakresu administracji publicznej i bezpieczeństwa powszechnego, kultury, sportu i rekreacji, oświaty i nauki, ochrony zdrowia i odnowy biologicznej, pomocy społecznej, działalności biurowej, turystyki, w tym zamieszkania zbiorowego, gastronomii, handlu detalicznego, usług ogólnobytowych związanych z codzienną obsługą mieszkańców oraz usług rzemiosła w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - d) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy - **50%** powierzchni działki budowlanej,
 - f) maksymalna intensywność zabudowy – **1,5** w tym dla kondygnacji nadziemnych **1,2**,
 - g) minimalna intensywność zabudowy – **0,01**,
 - h) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - **20%** powierzchni działki budowlanej,
 - i) dopuszczenie realizacji garaży i budynków gospodarczych,
 - j) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków usługowych – **12 m**,
 - budynków gospodarczych i garaży - **5 m**,
 - budowli i urządzeń infrastruktury technicznej – **12 m**,
 - k) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków usługowych – **3**,
 - l) maksymalny poziom posadzki parteru: nie więcej niż **1,0 m** licząc od naturalnej rzędnej terenu w miejscu głównego wejścia do budynku,
 - m) dachy:
 - na terenie 14U - symetryczne dwuspadowe o nachyleniu połaci **35° - 45°**,
 - na terenie 15U - symetryczne dwuspadowe i wielospadowe, o nachyleniu połaci **25° - 45°** oraz dachy płaskie i półpłaskie o nachyleniu połaci do **25°**, przy czym ustalona geometria dachów nie dotyczy takich elementów budynków jak zadaszone wejścia, naczółki i lukarny, pod warunkiem, że ich powierzchnia nie przekroczy 30% powierzchni dachu oraz nad parterowymi częściami budynków możliwa jest realizacja tarasów,
 - n) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 500 m², z tolerancją do 3% w szczególnie uzasadnionych przypadkach,
 - o) ustalona w lit. n powierzchnia działki budowlanej nie dotyczy wydzielen geodezyjnych dla sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz terenów układu komunikacyjnego, dla których parametry i powierzchnię wydzielen geodezyjnych należy kształtować wg zapotrzebowania technicznego oraz podziałów dokonywanych w celu regulacji granic pomiędzy działkami, w tym na uzupełnienie powierzchni;
- 3) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu**:
 - a) oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy obowiązują dla nowych budynków oraz innych obiektów budowlanych realizowanych zgodnie z przeznaczeniem terenów,

- b) w terenie 14U obowiązuje nakaz sytuowania budynków usługowych kalenicą równoległą do drogi oraz budynków gospodarczych i garaży prostopadłe lub równoległe do nich, z wytworzeniem czworokątnego dziedzińca wewnętrznego,
- c) w terenie 15U, obowiązuje nakaz ustawienia kalenicy budynków równoległe lub prostopadłe do przylegającej drogi, z tolerancją do 5°, nie dotyczy działek narożnych,
- d) dopuszczenie zachowania istniejącej zabudowy w poszczególnych terenach, z prawem do przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, rozbiórki i odbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania, pod warunkiem zachowania wskaźników i parametrów urbanistycznych określonych w ustaleniach dla terenów oraz nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- e) w zakresie kolorystyki budynków:
- na terenach położonych poza granicami strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Kosakowo obowiązuje nakaz ograniczenia kolorystyki budynków do kolorów jasnych, pastelowych oraz zbliżonych do barw naturalnych materiałów typu cegła, kamień z dopuszczalnym deskowaniem, licowaniem cegłą i kamieniem, z dopuszczeniem stosowania materiałów typu okładziny metalowe w formie detali architektonicznych,
 - na terenach położonych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Kosakowo obowiązuje nakaz ograniczenia kolorystyki budynków do odcieni bieli, beżu i szarości,
 - nakaz ograniczenia kolorystyki pokryć dachowych do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej oraz tonacji matowej czerwieni, brązów i szarości,
 - zakaz stosowania w wykończeniu budynków detalu architektonicznego w kolorach jaskrawych intensywnie żółtych, zielonych, fioletowych, różowych, niebieskich, pomarańczowych i czerwonych,
- f) główne bryły budynków należy kształtować na rzucie prostokąta,
- g) dopuszczenie realizacji parkingów i miejsc parkingowych, dojść pieszych, dróg rowerowych, zieleni urządzonej oraz urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
- h) dla istniejących budynków o formie dachu odbiegającej od ustalonej w planie dla poszczególnych terenów, podlegających rozbudowie lub przebudowie dopuszczenie zachowanie dotychczasowej formy dachu lub przyjęcie formy dachu ustalonej w planie,
- i) dopuszczenie podpiwniczenie budynków,
- j) nakaz realizacji urządzeń umożliwiających dostęp do terenów i obiektów budowlanych dla osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania, w rozumieniu przepisów odrębnych,
- k) teren 14U znajduje się w granicach obszarów przestrzeni publicznych wyznaczonych w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kosakowo,
- l) w zasięgu obszarów, o których mowa w lit. k obowiązuje:
- nakaz realizacji elementów układu przestrzennego, w tym kompozycji urbanistycznej oraz kompozycji zieleni i nawierzchni dróg w sposób umożliwiający zapewnienie reprezentacyjnego charakteru terenu i właściwą ekspozycję przestrzenną, w sposób jednolity dla całego obszaru przestrzeni publicznych wskazanego na rysunku planu,
 - nakaz kształtowania oświetlenia i innych elementów wyposażenia działki budowlanej w sposób spójny dla całego obszaru przestrzeni publicznych wskazanego na rysunku planu;

4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- a) nakaz zapewnienia w zagospodarowaniu terenów ochrony siedlisk i stanowisk chronionych gatunków na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony gatunkowej dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz siedlisk,
- b) w celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery nakaz stosowania do ogrzewania budynków oraz w prowadzonej działalności gospodarczej:

- niskoemisyjnych paliw dopuszczonych do stosowania w obowiązujących przepisach odrębnych,
 - urządzeń, rozwiązań technicznych i technologii zapewniających zachowanie dopuszczalnych przepisami poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery,
- c) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem: urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
- d) zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych,
- e) kwalifikacja terenów w zakresie przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu – zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska,
- f) przy realizacji zabudowy należy uwzględnić zabezpieczenia przed hałasem pochodzącym z Lotniska Kosakowo, szczególnie w zakresie dopuszczalnych norm hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych;

5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- a) teren 14U znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Kosakowo, ujętego w gminnej ewidencji zabytków, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) w granicach strefy, o której mowa w lit. a obowiązują:
- zakres ochrony: historyczny układ przestrzenny, historyczne elementy zainwestowania, w tym historyczny układ drogowy i historyczne nawierzchnie, historyczne podziały własnościowe, tradycyjne sposoby sytuowania zabudowy na działkach, historyczne formy zabudowy mieszkalnej i gospodarczej – gabaryty brył, kształt dachu oraz tradycyjne materiały budowlane, ochronie podlega również ekspozycja obiektów i zespołów zabudowy historycznej,
 - zasady ochrony: jak w stanie obecnym z uwzględnieniem walorów eksponowanych historycznych obszarów, obiektów i zespołów zabudowy;

6) ustalenia w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych:

- a) tereny znajdują się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 111 Subniecka Gdańska,
- b) w granicach obszaru, o którym mowa w lit. a obowiązują przepisy odrębne dotyczące jakości wód podziemnych i zasad ich ochrony oraz innych ustaleń planu w zakresie odprowadzania wód deszczowych i opadowych;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) minimalna powierzchnia działki 500 m²,
- b) minimalny front działki 15 m,
- c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - od 70° do 110°;

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

- a) tereny położone są w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla Lotniska Kosakowo, określonych w dokumentacji planowanego lotniska i oznaczonych na rysunku planu,
- b) w zasięgu powierzchni, o których mowa w lit. a, obowiązują ograniczenia określone w przepisach odrębnych, w tym nieprzekraczalne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ponad wskazane wysokości w m n.p.m., obiektów naturalnych i sztucznych, w tym obiektów budowlanych,
- c) zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi dla Lotniska Kosakowo, obowiązuje zakaz budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych, hodowania lub wypuszczania ptaków stwarzających zagrożenie dla statków powietrznych oraz powierzchnie ograniczające zabudowę (BRA) od lotniczego urzędnictwa naziemnego,

- d) tereny położone są w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody w otoczeniu lotniska wojskowego Gdynia - Oksywie,
- e) w zasięgu powierzchni, o których mowa w lit. d, obowiązują ograniczenia określone w przepisach odrębnych, w tym w zakresie zgłaszania lokalizacji obiektów budowlanych i ich wysokości;

9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- a) obsługa komunikacyjna z przylegających dróg wyznaczonych na rysunku planu oraz dróg przylegających do granic planu, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 planu,
- b) dopuszczenie realizacji dojazdów niewyznaczonych na rysunku planu, pod warunkiem, że nie koliduje to z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi oraz pod warunkiem spełnienia następujących wymagań:

- parametry dojazdów powinny zapewniać dostęp do drogi publicznej odpowiedni do przeznaczenia terenów i sposobu ich użytkowania,
- szerokość dojazdów nie może być mniejsza niż 8 m,
- dla dojazdów bez obustronnego przejazdu (zakończonych „ślepo”) obowiązuje nakaz realizacji placów manewrowych o wymiarach 12,5x12,5 umożliwiających dostęp pojazdom ratownictwa do wszystkich obsługiwanych przez nie działek budowlanych, z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,

- c) dla dojazdów, o których mowa w lit. b, nie ma obowiązku stosowania wskaźników i parametrów urbanistycznych określonych w pkt. 2,

- d) wskaźnik minimalnej ilości miejsc do parkowania:

- dla obiektów handlowych - 4 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej i 1 miejsce do parkowania na 5 zatrudnionych,
- dla usług oświaty, nauki, sportu i rekreacji, kultury, administracji publicznej, usług związanych z działalnością biurową - 1 miejsce do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej i 1 miejsce do parkowania na 3 zatrudnionych,
- dla usług turystyki, w tym zamieszkania zbiorowego - 2 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej i 1 miejsce do parkowania na 5 zatrudnionych, nie mniej niż 1 miejsce do parkowania / 1 lokal,
- dla usług rzemiosła - 2 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej i 1 miejsce do parkowania na 3 zatrudnionych,
- dla pozostałych usług o powierzchni użytkowej do 200 m² – 5 miejsc do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej i 1 miejsce do parkowania na 3 zatrudnionych,
- dla pozostałych usług o powierzchni użytkowej powyżej 200 m² – 3 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej i 1 miejsce do parkowania na 5 zatrudnionych;

10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:

- a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 planu,
- b) uzbrojenie w infrastrukturę techniczną z istniejących i projektowanych sieci;

- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** obowiązuje zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu;

- 12) stawka procentowa o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** 15%.

§ 11. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **16U** (o pow. 0,35 ha), **17U** (o pow. 0,46 ha), ustala się:

- 1) **przeznaczenie:** zabudowa usługowa;
- 2) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- a) profil usług – dopuszczenie realizacji usług publicznych, z zakresu administracji publicznej i bezpieczeństwa powszechnego, kultury, sportu i rekreacji, oświaty i nauki oraz innych usług publicznych powiązanych z funkcjonowaniem usług publicznych, w tym gastronomii,
 - b) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, przy czym na terenie 16U odległość zabudowy od strony drogi oznaczonej symbolem 25KDZ, będącej drogą wojewódzką nr 101, należy wyznaczyć w odległości 8 m od krawędzi tej drogi, z dopuszczeniem zmiany tej odległości, na zasadach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych, uwzględniających stanowisko Zarządcy drogi,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy - **50%** powierzchni działki budowlanej,
 - d) maksymalna intensywność zabudowy – **1,5** w tym dla kondygnacji nadziemnych **1,2**,
 - e) minimalna intensywność zabudowy – **0,01**,
 - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - **30%** powierzchni działki budowlanej,
 - g) dopuszczenie realizacji garaży i budynków gospodarczych,
 - h) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków usługowych na terenie 16U – **14 m**, z dopuszczeniem realizacji dominanty przestrzennej do wysokości 20 m, na terenie 17U – **12 m**,
 - budynków gospodarczych i garaży - **5 m**,
 - budowli i urządzeń infrastruktury technicznej – **14 m**,
 - i) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków usługowych:
 - na terenie 16U – **4**, z uwzględnieniem zwiększenia liczby kondygnacji dla dominanty przestrzennej,
 - na terenie 17U – **3**,
 - j) symetryczne dwuspadowe i wielospadowe, o nachyleniu połaci **25° - 45°** oraz dachy płaskie i półpłaskie o nachyleniu połaci do **25°**, przy czym ustalona geometria dachów nie dotyczy takich elementów budynków jak zadane wejścia, naczółki i lukarny, pod warunkiem, że ich powierzchnia nie przekroczy 30% powierzchni dachu,
 - k) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 1500 m², z tolerancją do 3% w szczególnie uzasadnionych przypadkach,
 - l) ustalona w lit. k powierzchnia działki budowlanej nie dotyczy wydzielen geodezyjnych dla sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz terenów układu komunikacyjnego, dla których parametry i powierzchnię wydzielen geodezyjnych należy kształtować wg zapotrzebowania technicznego oraz podziałów dokonywanych w celu regulacji granic pomiędzy działkami, w tym na uzupełnienie powierzchni;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu:**
- a) oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy obowiązują dla nowych budynków oraz innych obiektów budowlanych realizowanych zgodnie z przeznaczeniem terenów,
 - b) obowiązuje nakaz ustawienia kalenicy budynków równolegle lub prostopadle do przylegającej drogi, z tolerancją do 5°, nie dotyczy działek narożnych,
 - c) w zakresie kolorystyki budynków:
 - zakaz stosowania na elewacjach budynków kolorów jaskrawych,
 - nakaz ograniczenia kolorystyki pokryć dachowych do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej oraz tonacji matowej czerwieni, brązów i szarości,
 - zakaz stosowania w wykończeniu budynków detalu architektonicznego w kolorach jaskrawych intensywnie żółtych, zielonych, fioletowych, różowych, niebieskich, pomarańczowych i czerwonych,
 - d) główne bryły budynków należy kształtować na rzucie prostokąta,

- e) dopuszczenie realizacji parkingów i miejsc parkingowych, dojść pieszych, dróg rowerowych, zieleni urządzonej oraz urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
- f) dopuszczenie podpiwniczenie budynków,
- g) nakaz realizacji urządzeń umożliwiających dostęp do terenów i obiektów budowlanych dla osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania, w rozumieniu przepisów odrębnych,
- h) tereny znajdują się w granicach obszarów przestrzeni publicznych wyznaczonych w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kosakowo,
- i) w zasięgu obszarów, o których mowa w lit. h obowiązuje:
 - nakaz realizacji elementów układu przestrzennego, w tym kompozycji urbanistycznej oraz kompozycji zieleni i nawierzchni dróg w sposób umożliwiający zapewnienie reprezentacyjnego charakteru terenu i właściwą ekspozycję przestrzenną, w sposób jednolity dla całego obszaru przestrzeni publicznych wskazanego na rysunku planu,
 - nakaz kształtowania oświetlenia i innych elementów wyposażenia działki budowlanej w sposób spójny dla całego obszaru przestrzeni publicznych wskazanego na rysunku planu;

4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- a) nakaz zapewnienia w zagospodarowaniu terenów ochrony siedlisk i stanowisk chronionych gatunków na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony gatunkowej dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz siedlisk,
- b) w celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery nakaz stosowania do ogrzewania budynków oraz w prowadzonej działalności gospodarczej:
 - niskoemisyjnych paliw dopuszczonych do stosowania w obowiązujących przepisach odrębnych,
 - urządzeń, rozwiązań technicznych i technologii zapewniających zachowanie dopuszczalnych przepisami poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery,
- c) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem: urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
- d) zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych,
- e) kwalifikacja terenów w zakresie przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu –zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska,
- f) przy realizacji zabudowy należy uwzględnić zabezpieczenia przed hałasem pochodzącym z Lotniska Kosakowo, szczególnie w zakresie dopuszczalnych norm hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych;

5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- a) w terenie 16U znajdują się obiekty o wartościach historyczno – kulturowych, współtworzące klimat zabudowy wsi Kosakowo, objęte ochroną ustaleniami planu: pomniki (miejsca pamięci), zgodnie z rysunkiem planu,
- b) dla obiektów, o których mowa w lit. a obowiązuje ochrona w zakresie lokalizacji, funkcji, formy oraz użytych materiałów. W przypadku konfliktu z planowanym zagospodarowaniem dopuszczalne jest przeniesienie ich w inne miejsce na terenach 16U lub 17U;

6) ustalenia w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych:

- a) tereny znajdują się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 111 Subniecka Gdańska,
- b) w granicach obszaru, o którym mowa w lit. a obowiązują przepisy odrębne dotyczące jakości wód podziemnych i zasad ich ochrony oraz innych ustaleń planu w zakresie odprowadzania wód deszczowych i opadowych;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) minimalna powierzchnia działki 1500 m²,
- b) minimalny front działki 25 m,
- c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - od 70° do 110°;

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

- a) tereny położone są w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla Lotniska Kosakowo, określonych w dokumentacji planowanego lotniska i oznaczonych na rysunku planu,
- b) w zasięgu powierzchni, o których mowa w lit. a, obowiązują ograniczenia określone w przepisach odrębnych, w tym nieprzekraczalne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ponad wskazane wysokości w m n.p.m., obiektów naturalnych i sztucznych, w tym obiektów budowlanych,
- c) zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi dla Lotniska Kosakowo, obowiązuje zakaz budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych, hodowania lub wypuszczania ptaków stwarzających zagrożenie dla statków powietrznych oraz powierzchni ograniczające zabudowę (BRA) od lotniczego urządzenia naziemnego,
- d) tereny położone są w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody w otoczeniu lotniska wojskowego Gdynia - Oksywie,
- e) w zasięgu powierzchni, o których mowa w lit. d, obowiązują ograniczenia określone w przepisach odrębnych, w tym w zakresie zgłaszania lokalizacji obiektów budowlanych i ich wysokości;

9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- a) obsługa komunikacyjna z przylegających dróg wyznaczonych na rysunku planu oraz dróg przylegających do granic planu, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 planu,
- b) dopuszczenie realizacji dojazdów niewyznaczonych na rysunku planu, pod warunkiem, że nie koliduje to z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi oraz pod warunkiem spełnienia następujących wymagań:
 - parametry dojazdów powinny zapewniać dostęp do drogi publicznej odpowiedni do przeznaczenia terenów i sposobu ich użytkowania,
 - szerokość dojazdów nie może być mniejsza niż 8 m,
 - dla dojazdów bez obustronnego przejazdu (zakończonych „ślepo”) obowiązuje nakaz realizacji placów manewrowych o wymiarach 12,5x12,5 umożliwiających dostęp pojazdom ratownictwa do wszystkich obsługiwanych przez nie działek budowlanych, z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,
- c) dla dojazdów, o których mowa w lit. b, nie ma obowiązku stosowania wskaźników i parametrów urbanistycznych określonych w pkt. 2,
- d) wskaźnik minimalnej ilości miejsc do parkowania:
 - dla usług oświaty, nauki, sportu i rekreacji, kultury, administracji publicznej - 1 miejsce do parkowania na 200 m² powierzchni użytkowej i 1 miejsce do parkowania na 5 zatrudnionych,
 - dla pozostałych usług o powierzchni użytkowej do 200 m² – 5 miejsc do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej i 1 miejsce do parkowania na 3 zatrudnionych,
 - dla pozostałych usług o powierzchni użytkowej powyżej 200 m² – 3 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej i 1 miejsce do parkowania na 5 zatrudnionych,
- e) dopuszczenie bilansowania miejsc do parkowania określonych w lit. d na terenach oznaczonych symbolami 22KDD,KS i 23KDD,KS;

10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:

- a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 planu,

b) uzbrojenie w infrastrukturę techniczną z istniejących i projektowanych sieci;

- 11) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** obowiązuje zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu;
- 12) **stawka procentowa o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** 0%.

§ 12. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **18RU** (o pow. 1,51 ha), ustala się:

- 1) **przeznaczenie:** obsługa produkcji w gospodarstwie rolnym, hodowlanym i ogrodniczym;
- 2) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
- a) dopuszczenie realizacji innych usług niezwiązanych z obsługą produkcji, w tym usług agroturystyki i usług rzemiosła w rozumieniu przepisów odrębnych oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dla osób prowadzących działalność produkcyjną,
 - b) maksymalna liczba budynków mieszkalnych na 1 działce budowlanej – **1**,
 - c) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - **40%** powierzchni działki budowlanej,
 - e) maksymalna intensywność zabudowy – **1,2** w tym dla kondygnacji nadziemnych **0,8**,
 - f) minimalna intensywność zabudowy – **0,01**,
 - g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - **30%** powierzchni działki budowlanej,
 - h) dopuszczenie realizacji garaży i budynków gospodarczych,
 - i) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków inwentarskich, gospodarczych, usługowych i mieszkalnych – **10 m**,
 - budynków garaży - **5 m**,
 - budowli i urządzeń infrastruktury technicznej – **10 m**,
 - j) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków usługowych i mieszkalnych – **3**,
 - k) maksymalny poziom posadzki parteru: nie więcej niż **1,0 m** licząc od naturalnej rzędnej terenu w miejscu głównego wejścia do budynku,
 - l) dachy - symetryczne dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci **25° - 45°**, przy czym:
 - ustalona geometria dachów nie dotyczy takich elementów budynków jak zadaszone wejścia, naczółki i lukarny, pod warunkiem, że ich powierzchnia nie przekroczy 30% powierzchni dachu,
 - nad parterowymi częściami budynków możliwa jest realizacja dachów płaskich lub tarasów;
- 3) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu:**
- a) oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy obowiązują dla nowych budynków oraz innych obiektów budowlanych realizowanych zgodnie z przeznaczeniem terenów,
 - b) obowiązuje nakaz ustawienia kalenicy budynków równolegle lub prostopadle do przylegającej drogi, z tolerancją do 5°, nie dotyczy działek narożnych,
 - c) dopuszczenie zachowania istniejącej zabudowy w poszczególnych terenach, z prawem do przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, rozbiórki i odbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania, pod warunkiem zachowania wskaźników i parametrów urbanistycznych określonych w ustaleniach dla terenów oraz nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - d) w zakresie kolorystyki budynków:
 - nakaz ograniczenia kolorystyki budynków do kolorów jasnych, pastelowych oraz zbliżonych do barw naturalnych materiałów typu cegła, kamień z dopuszczalnym deskowaniem, licowaniem cegłą i kamieniem, z dopuszczeniem stosowania materiałów typu okładziny metalowe w formie detali architektonicznych,

- nakaz ograniczenia kolorystyki pokryć dachowych do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej oraz tonacji matowej czerwieni, brązów i szarości,

- zakaz stosowania w wykończeniu budynków detalu architektonicznego w kolorach jaskrawych intensywnie żółtych, zielonych, fioletowych, różowych, niebieskich, pomarańczowych i czerwonych,

e) główne bryły budynków należy kształtować na rzucie prostokąta,

f) dopuszczenie realizacji parkingów i miejsc parkingowych, dojść pieszych, dróg rowerowych, zieleni urządzonej oraz urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,

g) dla istniejących budynków o formie dachu odbiegającej od ustalonej w planie dla poszczególnych terenów, podlegających rozbudowie lub przebudowie dopuszczenie zachowanie dotychczasowej formy dachu lub przyjęcie formy dachu ustalonej w planie,

h) dopuszczenie podpiwniczenie budynków,

i) nakaz realizacji urządzeń umożliwiających dostęp do terenów i obiektów budowlanych dla osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania, w rozumieniu przepisów odrębnych;

4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) nakaz zapewnienia w zagospodarowaniu terenów ochrony siedlisk i stanowisk chronionych gatunków na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony gatunkowej dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz siedlisk,

b) w celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery nakaz stosowania do ogrzewania budynków oraz w prowadzonej działalności gospodarczej:

- niskoemisyjnych paliw dopuszczonych do stosowania w obowiązujących przepisach odrębnych,

- urządzeń, rozwiązań technicznych i technologii zapewniających zachowanie dopuszczalnych przepisami poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery,

c) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem: urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,

d) zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych,

e) kwalifikacja w zakresie przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenów faktycznie zagospodarowanych, zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów zabudowy zagrodowej,

f) przy realizacji zabudowy należy uwzględnić zabezpieczenia przed hałasem pochodzącym z Lotniska Kosakowo, szczególnie w zakresie dopuszczalnych norm hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych;

5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

a) teren częściowo znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków, zgodnie z rysunkiem planu,

b) w granicach strefy, o której mowa w lit. a 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;

6) ustalenia w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych:

a) teren znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 111 Subniecka Gdańska,

b) w granicach obszaru, o którym mowa w lit. a obowiązują przepisy odrębne dotyczące jakości wód podziemnych i zasad ich ochrony oraz innych ustaleń planu w zakresie odprowadzania wód deszczowych i opadowych;

- 7) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych;
- 8) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**
- a) teren położony jest w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla Lotniska Kosakowo, określonych w dokumentacji planowanego lotniska i oznaczonych na rysunku planu,
 - b) w zasięgu powierzchni, o których mowa w lit. a, obowiązują ograniczenia określone w przepisach odrębnych, w tym nieprzekraczalne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ponad wskazane wysokości w m n.p.m., obiektów naturalnych i sztucznych, w tym obiektów budowlanych,
 - c) zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi dla Lotniska Kosakowo, obowiązuje zakaz budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych, hodowania lub wypuszczania ptaków stwarzających zagrożenie dla statków powietrznych oraz powierzchnie ograniczające zabudowę (BRA) od lotniczego urzędnictwa naziemnego,
 - d) teren położony jest w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody w otoczeniu lotniska wojskowego Gdynia - Oksywie,
 - e) w zasięgu powierzchni, o których mowa w lit. d, obowiązują ograniczenia określone w przepisach odrębnych, w tym w zakresie zgłaszania lokalizacji obiektów budowlanych i ich wysokości;
- 9) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**
- a) obsługa komunikacyjna z przylegających dróg wyznaczonych na rysunku planu oraz dróg przylegających do granic planu, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 planu,
 - b) dopuszczenie realizacji dojazdów niewyznaczonych na rysunku planu, pod warunkiem, że nie koliduje to z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi oraz pod warunkiem spełnienia następujących wymagań:
 - parametry dojazdów powinny zapewniać dostęp do drogi publicznej odpowiedni do przeznaczenia terenów i sposobu ich użytkowania,
 - szerokość dojazdów nie może być mniejsza niż 8 m,
 - dla dojazdów bez obustronnego przejazdu (zakończonych „ślepo”) obowiązuje nakaz realizacji placów manewrowych o wymiarach 12,5x12,5 umożliwiających dostęp pojazdom ratownictwa do wszystkich obsługiwanych przez nie działek budowlanych, z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,
 - c) dla dojazdów, o których mowa w lit. b, nie ma obowiązku stosowania wskaźników i parametrów urbanistycznych określonych w pkt. 2,
 - d) wskaźnik minimalnej ilości miejsc do parkowania:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca do parkowania na mieszkanie
 - dla obiektów handlowych - 4 miejsca do parkowania. na 100 m² powierzchni użytkowej i 1 miejsce do parkowania na 5 zatrudnionych,
 - dla usług agroturystyki - 2 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej i 1 miejsce do parkowania na 5 zatrudnionych, nie mniej niż 1 miejsce do parkowania / 1 lokal,
 - dla usług rzemiosła - 2 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej i 1 miejsce do parkowania na 3 zatrudnionych,
 - dla pozostałych usług o powierzchni użytkowej do 200 m² – 5 miejsc do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej i 1 miejsce do parkowania na 3 zatrudnionych,
 - dla pozostałych usług o powierzchni użytkowej powyżej 200 m² – 3 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej i 1 miejsce do parkowania na 5 zatrudnionych;
- 10) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:**
- a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 planu,

b) uzbrojenie w infrastrukturę techniczną z istniejących i projektowanych sieci;

- 11) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** obowiązuje zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu;
- 12) **stawka procentowa o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** 15%.

§ 13. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **19E** (o pow. 0,01 ha), ustala się:

- 1) **przeznaczenie:** infrastruktura elektroenergetyczna – stacja trafo;
- 2) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
- a) dopuszczenie realizacji obiektów i urządzeń niezbędnych do funkcjonowania infrastruktury elektroenergetycznej oraz innych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, pod warunkiem, że nie będą one kolidować z przeznaczeniem terenu,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy - **90%** powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy – **0,9**,
 - d) minimalna intensywność zabudowy – **0,01**,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - **5%** powierzchni działki budowlanej,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy - **7 m**,
 - g) maksymalny poziom posadzki parteru: nie więcej niż **1,0 m** licząc od naturalnej rzędnej terenu w miejscu głównego wejścia do budynku,
 - h) dachy - symetryczne dwuspadowe o nachyleniu połaci **30° - 45°** i półpłaskie dwuspadowe z zastosowaniem ścianki kolankowej o wysokości minimalnej 1,0 m i maksymalnej 2,0 m oraz nachyleniu połaci **15° - 25°**;
- 3) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu:**
- a) dopuszczenie realizacji dojść pieszych, dojazdów do obiektów budowlanych i zieleni urządzonej,
 - b) teren znajduje się w granicach obszarów przestrzeni publicznych wyznaczonych w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kosakowo,
 - c) w zasięgu obszarów, o których mowa w lit. b obowiązuje:
 - nakaz realizacji elementów układu przestrzennego, w tym kompozycji urbanistycznej oraz kompozycji zieleni i nawierzchni dróg w sposób umożliwiający zapewnienie reprezentacyjnego charakteru terenu i właściwą ekspozycję przestrzenną, w sposób jednolity dla całego obszaru przestrzeni publicznych wskazanego na rysunku planu,
 - nakaz kształtowania oświetlenia i innych elementów wyposażenia działki budowlanej w sposób spójny dla całego obszaru przestrzeni publicznych wskazanego na rysunku planu;
- 4) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** kwalifikacja terenów w zakresie przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu –zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska;
- 5) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**
- a) teren znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Kosakowo, ujętego w gminnej ewidencji zabytków, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) w granicach strefy, o której mowa w lit. a obowiązują:
 - zakres ochrony: historyczny układ przestrzenny, historyczne elementy zainwestowania, w tym historyczny układ drogowy i historyczne nawierzchnie, historyczne podziały własnościowe, tradycyjne sposoby sytuowania zabudowy na działkach, historyczne formy zabudowy mieszkalnej i gospodarczej – gabaryty brył, kształt dachu oraz tradycyjne materiały budowlane, ochronie podlega również ekspozycja obiektów i zespołów zabudowy historycznej,
 - zasady ochrony: jak w stanie obecnym z uwzględnieniem walorów eksponowanych historycznych obszarów, obiektów i zespołów zabudowy;

6) ustalenia w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych:

- a) teren znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 111 Subniecka Gdańska,
- b) w granicach obszaru, o którym mowa w lit. a obowiązują przepisy odrębne dotyczące jakości wód podziemnych i zasad ich ochrony oraz innych ustaleń planu w zakresie odprowadzania wód deszczowych i opadowych;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych;**8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

- a) teren położony jest w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla Lotniska Kosakowo, określonych w dokumentacji planowanego lotniska i oznaczonych na rysunku planu,
- b) w zasięgu powierzchni, o których mowa w lit. a, obowiązują ograniczenia określone w przepisach odrębnych, w tym nieprzekraczalne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ponad wskazane wysokości w m n.p.m., obiektów naturalnych i sztucznych, w tym obiektów budowlanych,
- c) zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi dla Lotniska Kosakowo, obowiązuje zakaz budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych, hodowania lub wypuszczania ptaków stwarzających zagrożenie dla statków powietrznych oraz powierzchnie ograniczające zabudowę (BRA) od lotniczego urządzenia naziemnego,
- d) teren położony jest w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody w otoczeniu lotniska wojskowego Gdynia - Oksywie,
- e) w zasięgu powierzchni, o których mowa w lit. d, obowiązują ograniczenia określone w przepisach odrębnych, w tym w zakresie zgłaszania lokalizacji obiektów budowlanych i ich wysokości;

9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- a) obsługa komunikacyjna z przylegających dróg wyznaczonych na rysunku planu oraz dróg przylegających do granic planu, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 planu,
- b) dopuszczenie realizacji dojazdów niewyznaczonych na rysunku planu, pod warunkiem, że nie koliduje to z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi oraz pod warunkiem, że szerokość dojazdów nie może być mniejsza niż 5 m,
- c) dla dojazdów, o których mowa w lit. b, nie ma obowiązku stosowania wskaźników i parametrów urbanistycznych określonych w pkt. 2,
- d) wskaźnik minimalnej ilości miejsc do parkowania - 1 miejsce do parkowania na 5 zatrudnionych;

10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:

- a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 planu,
- b) uzbrojenie w infrastrukturę techniczną z istniejących i projektowanych sieci;

11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: obowiązuje zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu;**12) stawka procentowa o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 0%.**

§ 14. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **20G** (o pow. 0,04 ha), ustala się:

1) przeznaczenie: infrastruktura gazowa – stacja redukcyjno - pomiarowa;**2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- a) dopuszczenie realizacji obiektów i urządzeń niezbędnych do funkcjonowania infrastruktury gazowej oraz innych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, pod warunkiem, że nie będą one kolidować z przeznaczeniem terenu,

- b) maksymalna powierzchnia zabudowy - **70%** powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy - **0,7**,
 - d) minimalna intensywność zabudowy - **0,01**,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - **10%** powierzchni działki budowlanej,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy - **7 m**,
 - g) maksymalny poziom posadzki parteru: nie więcej niż **1,0 m** licząc od naturalnej rzędnej terenu w miejscu głównego wejścia do budynku,
 - h) dachy - symetryczne dwuspadowe i wielospadowe, o nachyleniu połaci **25° - 45°** oraz dachy płaskie i półpłaskie o nachyleniu połaci do **25°**;
- 3) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu:** dopuszczenie realizacji dojść pieszych, dojazdów do obiektów budowlanych i zieleni urządzonej;
- 4) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** kwalifikacja terenów w zakresie przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu –zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska;
- 5) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:** brak obszarów i obiektów podlegających ochronie;
- 6) **ustalenia w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych:**
- a) teren znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 111 Subniecka Gdańska,
 - b) w granicach obszaru, o którym mowa w lit. a obowiązują przepisy odrębne dotyczące jakości wód podziemnych i zasad ich ochrony oraz innych ustaleń planu w zakresie odprowadzania wód deszczowych i opadowych;
- 7) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych;
- 8) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**
- a) teren położony jest w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla Lotniska Kosakowo, określonych w dokumentacji planowanego lotniska i oznaczonych na rysunku planu,
 - b) w zasięgu powierzchni, o których mowa w lit. a, obowiązują ograniczenia określone w przepisach odrębnych, w tym nieprzekraczalne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ponad wskazane wysokości w m n.p.m., obiektów naturalnych i sztucznych, w tym obiektów budowlanych,
 - c) zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi dla Lotniska Kosakowo, obowiązuje zakaz budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych, hodowania lub wypuszczania ptaków stwarzających zagrożenie dla statków powietrznych oraz powierzchnie ograniczające zabudowę (BRA) od lotniczego urzędnictwa naziemnego,
 - d) teren położony jest w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody w otoczeniu lotniska wojskowego Gdynia - Oksywie,
 - e) w zasięgu powierzchni, o których mowa w lit. d, obowiązują ograniczenia określone w przepisach odrębnych, w tym w zakresie zgłaszania lokalizacji obiektów budowlanych i ich wysokości;
- 9) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**
- a) obsługa komunikacyjna z przylegających dróg wyznaczonych na rysunku planu oraz dróg przylegających do granic planu, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 planu,
 - b) dopuszczenie realizacji dojazdów niewyznaczonych na rysunku planu, pod warunkiem, że nie koliduje to z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi oraz pod warunkiem, że szerokość dojazdów nie może być mniejsza niż 5 m,

- c) dla dojazdów, o których mowa w lit. b, nie ma obowiązku stosowania wskaźników i parametrów urbanistycznych określonych w pkt. 2,
- d) wskaźnik minimalnej ilości miejsc do parkowania - 1 miejsce do parkowania na 5 zatrudnionych;

10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:

- a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 planu,
- b) uzbrojenie w infrastrukturę techniczną z istniejących i projektowanych sieci;

11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: obowiązuje zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu;

12) stawka procentowa o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 0%.

§ 15. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **21ZP** (o pow. 0,24 ha), ustala się:

1) przeznaczenie: zielen urządzonej;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: dopuszczenie realizacji zbiornika retencyjnego wraz z przynależnymi obiektami i urządzeniami technicznymi oraz innych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z obsługą terenu zieleni urządzonej;

3) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu:

- a) dopuszczenie realizacji dojazdów pieszych, dojazdów do obiektów budowlanych i zieleni urządzonej,
- b) nakaz realizacji urządzeń umożliwiających dostęp do terenów i obiektów budowlanych dla osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania, w rozumieniu przepisów odrębnych,
- c) teren znajduje się w granicach obszarów przestrzeni publicznych wyznaczonych w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kosakowo,
- d) w zasięgu obszarów, o których mowa w lit. c obowiązuje:
 - nakaz realizacji elementów układu przestrzennego, w tym kompozycji urbanistycznej oraz kompozycji zieleni i nawierzchni dróg w sposób umożliwiający zapewnienie reprezentacyjnego charakteru terenu i właściwą ekspozycję przestrzenną, w sposób jednolity dla całego obszaru przestrzeni publicznych wskazanego na rysunku planu,
 - nakaz kształtowania oświetlenia i innych elementów wyposażenia działki budowlanej w sposób spójny dla całego obszaru przestrzeni publicznych wskazanego na rysunku planu;

4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- a) nakaz zapewnienia w zagospodarowaniu terenów ochrony siedlisk i stanowisk chronionych gatunków na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony gatunkowej dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz siedlisk,
- b) w celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery nakaz stosowania do ogrzewania budynków oraz w prowadzonej działalności gospodarczej:
 - niskoemisyjnych paliw dopuszczonych do stosowania w obowiązujących przepisach odrębnych,
 - urządzeń, rozwiązań technicznych i technologii zapewniających zachowanie dopuszczalnych przepisami poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery,
- c) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem: urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
- d) kwalifikacja terenów faktycznie zagospodarowanych w zakresie przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska, jak dla terenów rekreacyjno - wypoczynkowych,

- e) przy realizacji zabudowy należy uwzględnić zabezpieczenia przed hałasem pochodzącym z Lotniska Kosakowo, szczególnie w zakresie dopuszczalnych norm hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych;
- 5) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:** brak obszarów i obiektów podlegających ochronie;
- 6) **ustalenia w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych:**
- a) teren znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 111 Subniecka Gdańska,
- b) w granicach obszaru, o którym mowa w lit. a obowiązują przepisy odrębne dotyczące jakości wód podziemnych i zasad ich ochrony oraz innych ustaleń planu w zakresie odprowadzania wód deszczowych i opadowych;
- 7) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych;
- 8) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**
- a) teren położony jest w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla Lotniska Kosakowo, określonych w dokumentacji planowanego lotniska i oznaczonych na rysunku planu,
- b) w zasięgu powierzchni, o których mowa w lit. a, obowiązują ograniczenia określone w przepisach odrębnych, w tym nieprzekraczalne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ponad wskazane wysokości w m n.p.m., obiektów naturalnych i sztucznych, w tym obiektów budowlanych,
- c) zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi dla Lotniska Kosakowo, obowiązuje zakaz budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych, hodowania lub wypuszczania ptaków stwarzających zagrożenie dla statków powietrznych oraz powierzchnie ograniczające zabudowę (BRA) od lotniczego urzędnictwa naziemnego,
- d) teren położony jest w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody w otoczeniu lotniska wojskowego Gdynia - Oksywie,
- e) w zasięgu powierzchni, o których mowa w lit. d, obowiązują ograniczenia określone w przepisach odrębnych, w tym w zakresie zgłaszania lokalizacji obiektów budowlanych i ich wysokości;
- 9) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**
- a) obsługa komunikacyjna z przylegających dróg wyznaczonych na rysunku planu oraz dróg przylegających do granic planu, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 planu,
- b) dopuszczenie realizacji dojazdów niewyznaczonych na rysunku planu, pod warunkiem, że nie koliduje to z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi oraz pod warunkiem, że szerokość dojazdów nie może być mniejsza niż 5 m,
- c) wskaźnik minimalnej ilości miejsc do parkowania - 1 miejsce do parkowania na 5 zatrudnionych;
- 10) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:**
- a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 planu,
- b) uzbrojenie w infrastrukturę techniczną z istniejących i projektowanych sieci;
- 11) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** obowiązuje zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu;
- 12) **stawka procentowa o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** 0%.

§ 16. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 22KDD,KS (o pow. 0,17 ha), 23KDD,KS (o pow. 0,13 ha), ustala się:

- 1) **przeznaczenie:** drogi publiczne klasy dojazdowej i parkingi;

- 2) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:** dopuszczenie realizacji urządzeń niezbędnych dla bezpieczeństwa ruchu drogowego, w tym znaków drogowych, oświetlenia, chodników, urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów z nimi związanych, miejsc do parkowania i parkingów oraz zieleni urządzonej, z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych;
- 3) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu:**
- a) dopuszczenie realizacji dojść pieszych, dojazdów do obiektów budowlanych i zieleni urządzonej,
 - b) nakaz realizacji urządzeń umożliwiających dostęp do terenów i obiektów budowlanych dla osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania, w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - c) tereny znajdują się w granicach obszarów przestrzeni publicznych wyznaczonych w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kosakowo,
 - d) w zasięgu obszarów, o których mowa w lit. c obowiązują:
 - nakaz realizacji elementów układu przestrzennego, w tym kompozycji urbanistycznej oraz kompozycji zieleni i nawierzchni dróg w sposób umożliwiający zapewnienie reprezentacyjnego charakteru terenu i właściwą ekspozycję przestrzenną, w sposób jednolity dla całego obszaru przestrzeni publicznych wskazanego na rysunku planu,
 - nakaz kształtowania oświetlenia i innych elementów wyposażenia działki budowlanej w sposób spójny dla całego obszaru przestrzeni publicznych wskazanego na rysunku planu;
- 4) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** kwalifikacja terenów w zakresie przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu –zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska;
- 5) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:** brak obszarów i obiektów podlegających ochronie;
- 6) **ustalenia w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych:**
- a) tereny znajdują się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 111 Subniecka Gdańska,
 - b) w granicach obszaru, o którym mowa w lit. a obowiązują przepisy odrębne dotyczące jakości wód podziemnych i zasad ich ochrony oraz innych ustaleń planu w zakresie odprowadzania wód deszczowych i opadowych;
- 7) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych;
- 8) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**
- a) tereny położone są w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla Lotniska Kosakowo, określonych w dokumentacji planowanego lotniska i oznaczonych na rysunku planu,
 - b) w zasięgu powierzchni, o których mowa w lit. a, obowiązują ograniczenia określone w przepisach odrębnych, w tym nieprzekraczalne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ponad wskazane wysokości w m n.p.m., obiektów naturalnych i sztucznych, w tym obiektów budowlanych,
 - c) zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi dla Lotniska Kosakowo, obowiązuje zakaz budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych, hodowania lub wypuszczania ptaków stwarzających zagrożenie dla statków powietrznych oraz powierzchnie ograniczające zabudowę (BRA) od lotniczego urządzenia naziemnego,
 - d) tereny położone są w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody w otoczeniu lotniska wojskowego Gdynia - Oksywie,
 - e) w zasięgu powierzchni, o których mowa w lit. d, obowiązują ograniczenia określone w przepisach odrębnych, w tym w zakresie zgłaszania lokalizacji obiektów budowlanych i ich wysokości;

9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- a) obsługa komunikacyjna z przylegających dróg wyznaczonych na rysunku planu oraz dróg przylegających do granic planu, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 planu,
- b) dopuszczenie realizacji dojazdów niewyznaczonych na rysunku planu, pod warunkiem, że nie koliduje to z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi oraz pod warunkiem, że szerokość dojazdów nie może być mniejsza niż 5 m;

10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:

- a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 planu,
- b) uzbrojenie w infrastrukturę techniczną z istniejących i projektowanych sieci;

11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: obowiązuje zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu;**12) stawka procentowa o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** 0%.

§ 17. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **24KDZ** (o pow. 2,32 ha), **25KDZ** (o pow. 0,33 ha), ustala się:

1) przeznaczenie: drogi publiczne klasy zbiorczej;**2) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu:**

- a) dopuszczenie realizacji urządzeń niezbędnych dla bezpieczeństwa ruchu drogowego, w tym znaków drogowych, oświetlenia, chodników, urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów z nimi związanych, miejsc do parkowania oraz zieleni urządzonej, z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,
- b) realizacja urządzeń umożliwiających dostęp do terenów i obiektów budowlanych dla osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania, w rozumieniu przepisów odrębnych,
- c) w zagospodarowaniu terenu 24KDZ należy uwzględnić przebieg trasy rowerowej o znaczeniu międzynarodowym - hanzeatycka R – 10,
- d) tereny 24KDZ oraz częściowo teren 25KDZ znajdują się w granicach obszarów przestrzeni publicznych wyznaczonych w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kosakowo,
- e) w zasięgu obszarów, o których mowa w lit. d obowiązuje:

- nakaz realizacji elementów układu przestrzennego, w tym kompozycji urbanistycznej oraz kompozycji zieleni i nawierzchni dróg w sposób umożliwiający zapewnienie reprezentacyjnego charakteru terenu i właściwą ekspozycję przestrzenną, w sposób jednolity dla całego obszaru przestrzeni publicznych wskazanego na rysunku planu,
- nakaz kształtowania oświetlenia i innych elementów wyposażenia działki budowlanej w sposób spójny dla całego obszaru przestrzeni publicznych wskazanego na rysunku planu,
- ustalenia nie dotyczą drogi oznaczonej symbolem 25KDZ, dla której należy stosować odpowiednie przepisy odrębne określające zasady realizacji obiektów budowlanych stanowiących wyposażenie techniczne drogi publicznej;

3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: teren 25KDZ częściowo znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Kosakowo, ujętego w gminnej ewidencji zabytków, zgodnie z rysunkiem planu,**4) ustalenia w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych:**

- a) tereny znajdują się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 111 Subniecka Gdańska,

- b) w granicach obszaru, o którym mowa w lit. a obowiązują przepisy odrębne dotyczące jakości wód podziemnych i zasad ich ochrony oraz innych ustaleń planu w zakresie odprowadzania wód deszczowych i opadowych;
- 5) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych;
- 6) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**
- a) tereny położone są w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla Lotniska Kosakowo, określonych w dokumentacji planowanego lotniska i oznaczonych na rysunku planu,
 - b) w zasięgu powierzchni, o których mowa w lit. a, obowiązują ograniczenia określone w przepisach odrębnych, w tym nieprzekraczalne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ponad wskazane wysokości w m n.p.m., obiektów naturalnych i sztucznych, w tym obiektów budowlanych,
 - c) zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi dla Lotniska Kosakowo, obowiązuje zakaz budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych, hodowania lub wypuszczania ptaków stwarzających zagrożenie dla statków powietrznych oraz powierzchni ograniczające zabudowę (BRA) od lotniczego urządzenia naziemnego,
 - d) tereny położone są w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody w otoczeniu lotniska wojskowego Gdynia - Oksywie,
 - e) w zasięgu powierzchni, o których mowa w lit. d, obowiązują ograniczenia określone w przepisach odrębnych, w tym w zakresie zgłaszania lokalizacji obiektów budowlanych i ich wysokości;
- 7) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**
- a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 planu,
 - b) minimalna szerokość dróg w liniach rozgraniczających:
 - 24KDZ - nieregularna od 5 m do 58 m, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym na odcinku droga do łącznego zagospodarowania z terenami położonymi poza granicami planu,
 - 25KDZ - nieregularna, zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 planu;
- 9) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** obowiązuje zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu;
- 10) **stawka procentowa o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** 0%.
- § 18. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **26KDL** (o pow. 0,30 ha), ustala się:
- 1) **przeznaczenie:** drogi publiczne klasy lokalnej;
 - 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu:**
 - a) dopuszczenie realizacji urządzeń niezbędnych dla bezpieczeństwa ruchu drogowego, w tym znaków drogowych, oświetlenia, chodników, urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów z nimi związanych, miejsc do parkowania oraz zieleni urządzonej, z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,
 - b) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić przebieg trasy rowerowej o znaczeniu lokalnym,
 - c) nakaz realizacji urządzeń umożliwiających dostęp do terenów i obiektów budowlanych dla osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania, w rozumieniu przepisów odrębnych;
 - 3) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**
 - a) teren znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Kosakowo, ujętego w gminnej ewidencji zabytków, zgodnie z rysunkiem planu,

b) w granicach strefy, o której mowa w lit. a obowiązuje:

- zakres ochrony: historyczny układ przestrzenny, historyczne elementy zainwestowania, w tym historyczny układ drogowy i historyczne nawierzchnie, historyczne podziały własnościowe, ochronie podlega również ekspozycja obiektów i zespołów zabudowy historycznej,
- zasady ochrony: jak w stanie obecnym z uwzględnieniem walorów eksponowanych historycznych obszarów, obiektów i zespołów zabudowy,

c) w terenie znajduje się obiekt o wartościach historyczno – kulturowych, współtworzący klimat zabudowy wsi Kosakowo, objęte ochroną ustaleniami planu: kapliczka przydrożna murowana, zgodnie z rysunkiem planu,

d) dla obiektu, o którym mowa w lit. c obowiązuje ochrona w zakresie lokalizacji, funkcji, formy oraz użytych materiałów,

e) w terenie znajduje się historyczna zieleń wysoka do zachowania i ochrony, zgodnie z rysunkiem planu,

f) dla zieleni, o której mowa w lit. e obowiązuje:

- dopuszczenie prowadzenia zabiegów pielęgnacyjnych,
- dopuszczenie wycinki drzew jedynie ze względu na zły stan fitosanitarny lub kolizje z planowanym zagospodarowaniem, przy czym w przypadku wycinki obowiązuje zasada kompensacji przyrodniczej z zastosowaniem szlachetnych gatunków liściastych i uwzględnieniem warunków siedliskowych;

4) ustalenia w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych:

a) teren znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 111 Subniecka Gdańska,

b) w granicach obszaru, o którym mowa w lit. a obowiązują przepisy odrębne dotyczące jakości wód podziemnych i zasad ich ochrony oraz innych ustaleń planu w zakresie odprowadzania wód deszczowych i opadowych;

5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych;

6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) teren położony jest w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla Lotniska Kosakowo, określonych w dokumentacji planowanego lotniska i oznaczonych na rysunku planu,

b) w zasięgu powierzchni, o których mowa w lit. a, obowiązują ograniczenia określone w przepisach odrębnych, w tym nieprzekraczalne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ponad wskazane wysokości w m n.p.m., obiektów naturalnych i sztucznych, w tym obiektów budowlanych,

c) zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi dla Lotniska Kosakowo, obowiązuje zakaz budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych, hodowania lub wypuszczania ptaków stwarzających zagrożenie dla statków powietrznych oraz powierzchnie ograniczające zabudowę (BRA) od lotniczego urzędnictwa naziemnego,

d) teren położony jest w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody w otoczeniu lotniska wojskowego Gdynia - Oksywie,

e) w zasięgu powierzchni, o których mowa w lit. d, obowiązują ograniczenia określone w przepisach odrębnych, w tym w zakresie zgłaszania lokalizacji obiektów budowlanych i ich wysokości;

7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 planu,

b) minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających: nieregularna od 12,5 m do 16 m, zgodnie z rysunkiem planu;

- 8) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 planu;
- 9) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** obowiązuje zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu;
- 10) **stawka procentowa o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** 0%.

§ 19. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **27KDD** (o pow. 0,71 ha), **28KDD** (o pow. 0,30 ha), **29KDD** (o pow. 0,16 ha), **30KDD** (o pow. 0,18 ha), **31KDD** (o pow. 0,12 ha), **32KDD** (o pow. 0,06 ha), **33KDD** (o pow. 0,05 ha), **34KDD** (o pow. 0,17 ha), **35KDD** (o pow. 0,32 ha), **36KDD** (o pow. 0,03 ha), **37KDD** (o pow. 0,25 ha), ustala się:

- 1) **przeznaczenie:** drogi publiczne klasy dojazdowej;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu:**
 - a) dopuszczenie realizacji urządzeń niezbędnych dla bezpieczeństwa ruchu drogowego, w tym znaków drogowych, oświetlenia, chodników, urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów z nimi związanych, miejsc do parkowania oraz zieleni urządzonej, z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,
 - b) nakaz realizacji urządzeń umożliwiających dostęp do terenów i obiektów budowlanych dla osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania, w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - c) tereny 27KDD, 32KDD, 33KDD oraz częściowo teren 28KDD znajdują się w granicach obszarów przestrzeni publicznych wyznaczonych w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kosakowo,
 - d) w zasięgu obszarów, o których mowa w lit. c obowiązuje:
 - nakaz realizacji elementów układu przestrzennego, w tym kompozycji urbanistycznej oraz kompozycji zieleni i nawierzchni dróg w sposób umożliwiający zapewnienie reprezentacyjnego charakteru terenu i właściwą ekspozycję przestrzenną, w sposób jednolity dla całego obszaru przestrzeni publicznych wskazanego na rysunku planu,
 - nakaz kształtowania oświetlenia i innych elementów wyposażenia działki budowlanej w sposób spójny dla całego obszaru przestrzeni publicznych wskazanego na rysunku planu;
- 3) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**
 - a) tereny 29KDD, 30KDD, 35KDD, 36KDD, 37KDD częściowo znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) w granicach strefy, o której mowa w lit. a 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,
 - c) w terenie 27KDD znajduje się historyczna zieleń wysoka do zachowania i ochrony, zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) dla zieleni, o której mowa w lit. c obowiązuje:
 - dopuszczenie prowadzenia zabiegów pielęgnacyjnych,
 - dopuszczenie wycinki drzew jedynie ze względu na zły stan fitosanitarny lub kolizje z planowanym zagospodarowaniem, przy czym w przypadku wycinki obowiązuje zasada kompensacji przyrodniczej z zastosowaniem szlachetnych gatunków liściastych i uwzględnieniem warunków siedliskowych;
- 4) **ustalenia w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych:**

- a) tereny znajdują się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 111 Subniecka Gdańska,
- b) w granicach obszaru, o którym mowa w lit. a obowiązują przepisy odrębne dotyczące jakości wód podziemnych i zasad ich ochrony oraz innych ustaleń planu w zakresie odprowadzania wód deszczowych i opadowych;
- 5) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych;
- 6) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**
- a) tereny położone są w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla Lotniska Kosakowo, określonych w dokumentacji planowanego lotniska i oznaczonych na rysunku planu,
- b) w zasięgu powierzchni, o których mowa w lit. a, obowiązują ograniczenia określone w przepisach odrębnych, w tym nieprzekraczalne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ponad wskazane wysokości w m n.p.m., obiektów naturalnych i sztucznych, w tym obiektów budowlanych,
- c) zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi dla Lotniska Kosakowo, obowiązuje zakaz budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych, hodowania lub wypuszczania ptaków stwarzających zagrożenie dla statków powietrznych oraz powierzchnie ograniczające zabudowę (BRA) od lotniczego urządzenia naziemnego,
- d) tereny położone są w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody w otoczeniu lotniska wojskowego Gdynia - Oksywie,
- e) w zasięgu powierzchni, o których mowa w lit. d, obowiązują ograniczenia określone w przepisach odrębnych, w tym w zakresie zgłaszania lokalizacji obiektów budowlanych i ich wysokości;
- 7) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**
- a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 planu,
- b) minimalna szerokość dróg w liniach rozgraniczających:
- 27KDD – nieregularna od 16 m do 21 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 28KDD – nieregularna od 12 m do 20 m,
 - 29KDD – 9 m,
 - 30KDD – 10 m,
 - 31KDD – nieregularna od 7 m do 14,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 32KDD – 14 m,
 - 33KDD – 14 m,
 - 34KDD - nieregularna od 9 m do 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 35KDD – nieregularna od 10 m do 16 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 36KDD – 2 m, przy czym droga do łącznego zagospodarowania z terenami położonymi poza granicami planu,
 - 37KDD - nieregularna od 4 m do 15 m, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym na odcinku droga do łącznego zagospodarowania z terenami położonymi poza granicami planu;
- 8) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 planu;
- 9) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** obowiązuje zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu;
- 10) **stawka procentowa o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** 0%.

§ 20. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **38KDW** (o pow. 0,04 ha), **39KDW** (o pow. 0,04 ha), **40KDW** (o pow. 0,02 ha), **41KDW** (o pow. 0,17 ha), **42KDW** (o pow. 0,07 ha), ustala się:

1) **przeznaczenie:** drogi wewnętrzne;

2) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu:**

a) dopuszczenie realizacji urządzeń niezbędnych dla bezpieczeństwa ruchu drogowego, w tym znaków drogowych, oświetlenia, chodników, urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów z nimi związanych, miejsc do parkowania oraz zieleni urządzonej, z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,

b) nakaz realizacji urządzeń umożliwiających dostęp do terenów i obiektów budowlanych dla osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania, w rozumieniu przepisów odrębnych,

c) teren 39KDW znajduje się w granicach obszarów przestrzeni publicznych wyznaczonych w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kosakowo,

d) w zasięgu obszarów, o których mowa w lit. c obowiązuje:

- nakaz realizacji elementów układu przestrzennego, w tym kompozycji urbanistycznej oraz kompozycji zieleni i nawierzchni dróg w sposób umożliwiający zapewnienie reprezentacyjnego charakteru terenu i właściwą ekspozycję przestrzenną, w sposób jednolity dla całego obszaru przestrzeni publicznych wskazanego na rysunku planu,

- nakaz kształtowania oświetlenia i innych elementów wyposażenia działki budowlanej w sposób spójny dla całego obszaru przestrzeni publicznych wskazanego na rysunku planu;

3) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**

a) teren 39KDW znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Kosakowo, ujętego w gminnej ewidencji zabytków, zgodnie z rysunkiem planu,

b) w granicach strefy, o której mowa w lit. a obowiązuje:

- zakres ochrony: historyczny układ przestrzenny, historyczne elementy zainwestowania, w tym historyczny układ drogowy i historyczne nawierzchnie, historyczne podziały własnościowe, ochronie podlega również ekspozycja obiektów i zespołów zabudowy historycznej,

- zasady ochrony: jak w stanie obecnym z uwzględnieniem walorów eksponowanych historycznych obszarów, obiektów i zespołów zabudowy,

c) teren 38KDW częściowo znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków, zgodnie z rysunkiem planu,

d) w granicach strefy, o której mowa w lit. c 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;

4) **ustalenia w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych:**

a) tereny znajdują się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 111 Subniecka Gdańska,

b) w granicach obszaru, o którym mowa w lit. a obowiązują przepisy odrębne dotyczące jakości wód podziemnych i zasad ich ochrony oraz innych ustaleń planu w zakresie odprowadzania wód deszczowych i opadowych;

5) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych;

6) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

- a) tereny położone są w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla Lotniska Kosakowo, określonych w dokumentacji planowanego lotniska i oznaczonych na rysunku planu,
 - b) w zasięgu powierzchni, o których mowa w lit. a, obowiązują ograniczenia określone w przepisach odrębnych, w tym nieprzekraczalne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ponad wskazane wysokości w m n.p.m., obiektów naturalnych i sztucznych, w tym obiektów budowlanych,
 - c) zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi dla Lotniska Kosakowo, obowiązuje zakaz budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych, hodowania lub wypuszczania ptaków stwarzających zagrożenie dla statków powietrznych oraz powierzchnie ograniczające zabudowę (BRA) od lotniczego urządzenia naziemnego,
 - d) tereny położone są w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody w otoczeniu lotniska wojskowego Gdynia - Oksywie,
 - e) w zasięgu powierzchni, o których mowa w lit. d, obowiązują ograniczenia określone w przepisach odrębnych, w tym w zakresie zgłaszania lokalizacji obiektów budowlanych i ich wysokości;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**
- a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 planu,
 - b) minimalna szerokość dróg w liniach rozgraniczających:
 - 38KDW - nieregularna od 7 m do 11,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 39KDW – nieregularna od 5 m do 6 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 40KDW – 4,5 m,
 - 41KDW – 9 m,
 - 42KDW - nieregularna od 3 m do 5 m, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym droga do łącznego zagospodarowania z terenami położonymi poza granicami planu;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 planu;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:** obowiązuje zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu;
- 10) stawka procentowa o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** 0%.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 21. W granicach planu tracą moc:

- 1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Kosakowo obejmującej działkę nr 120/5 w Kosakowie przy ul. Żeromskiego, przyjęty Uchwałą Nr LIX/43/2014 Rady Gminy Kosakowo z dnia 26 czerwca 2014 r. (Dz. U. Woj. Pomorskiego z 2014 r. poz. 2558);
- 2) zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kosakowo w gminie Kosakowo, przyjęta Uchwałą Nr XLIX/9/2010 Rady Gminy Kosakowo z dnia 27 stycznia 2010 r. (Dz. U. Woj. Pomorskiego z 2010 r. Nr 66 poz. 1097);
- 3) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu części dz. nr ew. 153/1 w Kosakowie, przyjęty Uchwałą Nr VI/31/2003 Rady Gminy Kosakowo z dnia 24 kwietnia 2003 r. (Dz. U. Woj. Pomorskiego z 2003 r. Nr 91 poz. 1593);
- 4) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu części dz. nr ew. 150 w Kosakowie przyjęty Uchwałą Nr LXVII/56/2002 Rady Gminy Kosakowo z dnia 9 sierpnia 2002 r. (Dz. U. Woj. Pomorskiego z 2003 r. Nr 14 poz. 141);

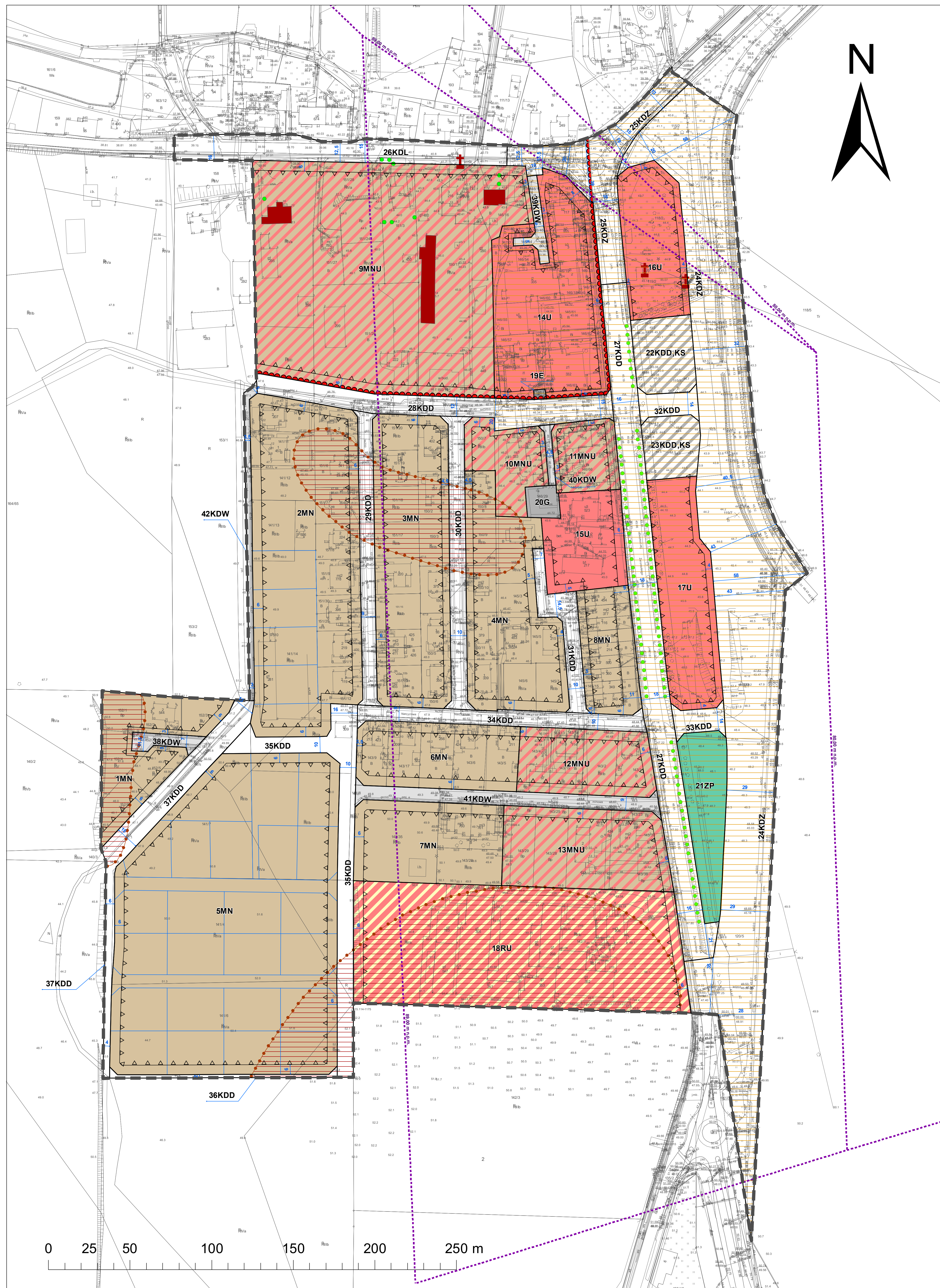
5) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nieruchomości położonych we wsi Kosakowo w rejonie Fiołkowej i Narcyzowej, przyjęty Uchwałą Nr XXIV/13/2000 Rady Gminy Kosakowo z dnia 10 marca 2000 r. (Dz. U. Woj. Pomorskiego z 2000 r. Nr 51 poz. 323).

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kosakowo.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Kosakowo

Andrzej Śliwiński



GMINA KOSAKOWO

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
CENTRUM ADMINISTRACYJNO – USŁUGOWEGO W KOSAKOWIE**
 RYSUNEK PLANU
 ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR LXXXI/585/2022
 RADY GMINY KOSAKOWO Z DNIA 9 LISTOPADA 2022 R.
 SKALA 1:1000

Oznaczenia obowiązujące:

- granice planu
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- ▲ nieprzekraczalne linie zabudowy
- obszary przestrzeni publicznych
- wymiarowanie rysunku planu (w metrach)

Symbole cyfrowe i literowe określające przeznaczenie terenów

- MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej
- U – tereny zabudowy usługowej
- RU – teren obsługi produkcji w gospodarstwie rolnym, hodowlanym i ogrodnictwym
- E – teren infrastruktury elektroenergetycznej
- G – teren infrastruktury gazowej
- ZP – teren zieleni urządzonej
- KDD, KS – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej i parkingów
- KDZ – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej
- KDL – teren drogi publicznej klasy drogi lokalnej
- KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
- KDW – tereny dróg wewnętrznych

Obszary podlegające ochronie, wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych:

- granice strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Kosakowo, ujętego w gminnej ewidencji zabytków
- zasięg granic strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków

Obiekty o wartościach historyczno – kulturowych, współtworzące klimat zabudowy wsi Kosakowo, objęte ochroną ustaleniami planu:

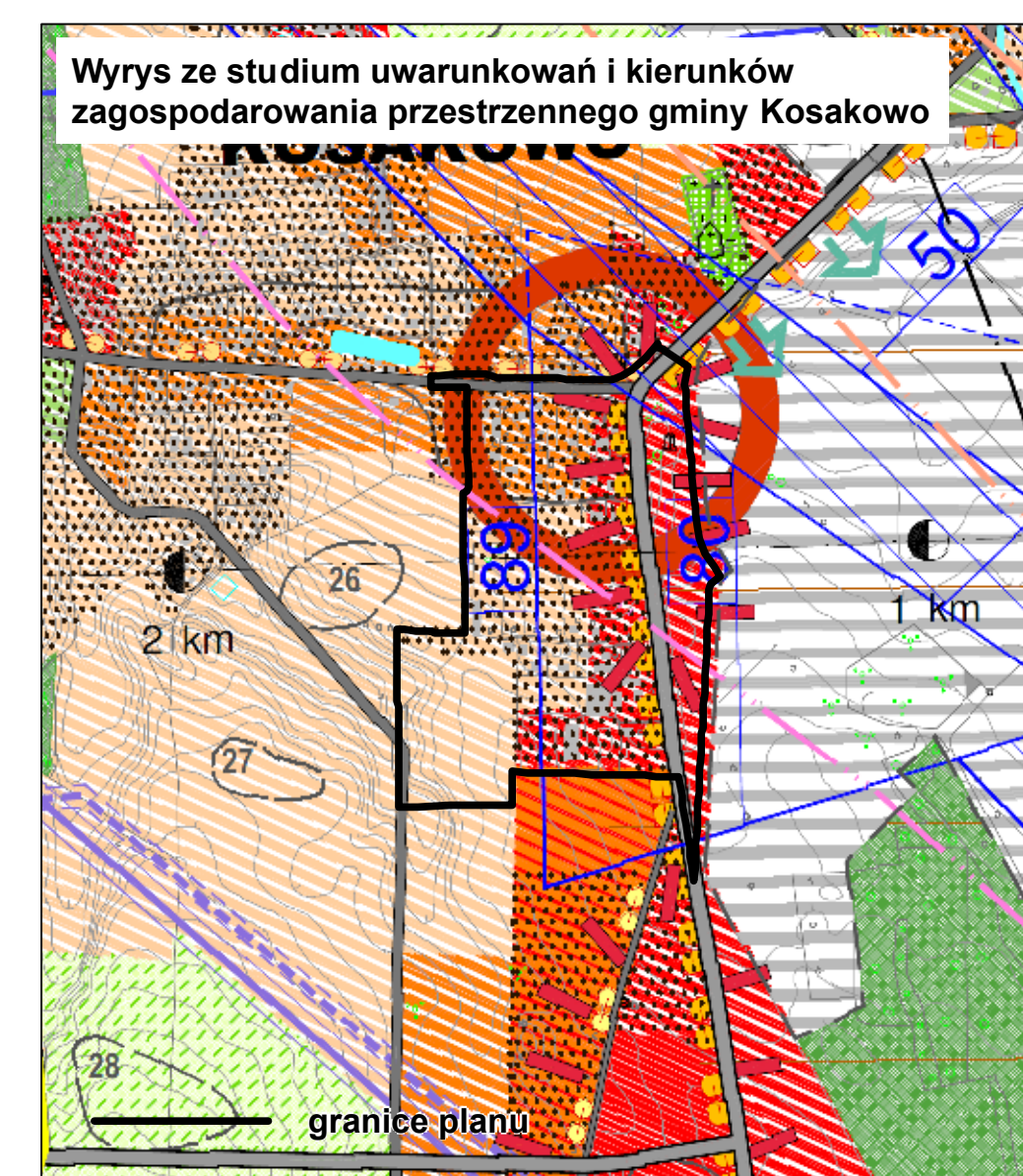
- budynki historyczne
- † kapliczka przydrożna oraz pomniki
- historyczna zieleń wysoka do zachowania i ochrony

Obszary wymagające szczególnych warunków zagospodarowania terenów:

- powierzchnie ograniczające przeszkody dla planowanego Lotniska Kosakowo

Oznaczenia informacyjne:

- proponowane podziały geodezyjne i rozwiązania komunikacyjne



OZNACZENIA UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ROZWOJU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO			
	— tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		— tereny dróg publicznych klasy dojazdowej i parkingów
	— tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej		— tereny dróg publicznych klasy zbiorczej
	— tereny zabudowy usługowej		— teren drogi publicznej klasy drogi lokalnej
	— teren obsługi produkcji w gospodarstwie rolnym, hodowlanym i ogrodnictwym		— tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
	— teren infrastruktury elektroenergetycznej		— tereny dróg wewnętrznych
	— teren infrastruktury gazowej		
	— teren zieleni urządzonej		
	— tereny dróg publicznych klasy dojazdowej i parkingów		
	— tereny dróg publicznych klasy zbiorczej		
	— teren drogi publicznej klasy drogi lokalnej		
	— tereny dróg publicznych klasy dojazdowej		
	— tereny dróg wewnętrznych		

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXXXI/585/2022

Rady Gminy Kosakowo

z dnia 9 listopada 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu

§ 1. Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503, ze zmianami), Rada Gminy Kosakowo rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum administracyjno – usługowego w Kosakowie**, w trakcie jego wyłożenia do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko:

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Kosakowo w sprawie rozpatrzenia uwag		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Kosakowo w sprawie rozpatrzenia uwag		Uzasadnienie
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
I WYŁOŻENIE										
1	18.04.22	Osoba fizyczna	1. wykreślenie ustaleń projektu planu dopuszczających bilansowanie miejsc do parkowania na terenach 23KS i 24KS 2. dopuszczenie realizacji na terenach 23KS i 24KS funkcji usługowej 3. likwidacja drogi 33KDD na działce objętej uwagą	119/5 Kosakowo	23KS, 24KS, 33KDD		X		X	Wnoszone zmiany są niezgodne z założeniami przestrzennymi zagospodarowania centrum administracyjnego Gminy Kosakowo. Przyjęcie wnoszonych zmian znacząco utrudniłoby wykształcenie przestrzeni publicznych oraz obsługę komunikacyjną centrum Kosakowa.
II WYŁOŻENIE										

1	10.10 .22	Osoba fizyczna	<p>1. zmiana organizacji ruchu poprzez zaprojektowanie dróg 25KDZ i 27KDD bez skrzyżowań</p> <p>2. likwidacja dróg 32KDD i 33KDD, stanowiących „łączniki z nową trasą”</p> <p>3. zmiana przeznaczenia terenów 22KDD,KS, 23KDD,KS na tereny usługowe (ze względu na konieczność realizacji nowoczesnego centrum gminy bez parkingów w centralnej części)</p> <p>4. wprowadzenie ustaleń dla terenów 16U i 17U obowiązku realizacji miejsc parkingowych wymaganych w projekcie planu w podziemiach budynków</p> <p>5. wprowadzenie ustaleń o konieczności realizacji inwestycji w centrum gminy na podstawie projektu architektonicznego wykonanego na podstawie</p>	135/1, 115/5, 118/2, 119/2, 119/5, 119/7, 120/5 Kosakowo	25KDZ, 27KDD, 32KDD, 33KDD, 22KDD, KS, 23KDD, KS, 16U, 17U		X		X	<p>Wnoszone zmiany są niezgodne z założeniami przestrzennymi zagospodarowania centrum administracyjnego Gminy Kosakowo z uwzględnieniem planowanych w sąsiedztwie rozwiązań transportowych tj. kolei aglomeracyjnej i obwodnicy Pierwoszyzna.</p> <p>Przyjęcie wnoszonych zmian znacząco utrudniłoby wykształcenie przestrzeni publicznych oraz obsługę komunikacyjną centrum Kosakowa. Projekt planu dopuszcza kondygnację podziemną (podpiwniczenie), gdzie możliwe będzie zaprojektowanie miejsc parkingowych w podziemiach budynków. Dodatkowo zmiany wnoszone w zakresie uzależnienia zagospodarowania terenów od przeprowadzonych konkursów i plebiscytów</p>
---	--------------	----------------	--	---	---	--	---	--	---	---

			ogólnokrajowego konkursu wybranego poprzez plebiscyt mieszkańców w gminy							naruszają przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określające wymagany zakres planu miejscowego .
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---

Przewodniczący Rady Gminy
Kosakowo

Andrzej Śliwiński

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXXXI/585/2022
Rady Gminy Kosakowo
z dnia 9 listopada 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

§ 1. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503, ze zmianami), Rada Gminy Kosakowo postanawia co następuje:

- 1) na obszarze objętym **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum administracyjno – usługowego w Kosakowie**, przewiduje się następujące inwestycje z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:
 - a) budowę i przebudowę dróg publicznych oznaczonych symbolami 24KDZ, od 27KDD do 37KDD,
 - b) budowę i przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wodno – kanalizacyjnej na terenach oznaczonych symbolami 16U, 17U, 21ZP, 22KDD,KS, 23KDD,KS, 24KDZ, od 27KDD do 37KDD,
- 2) nie określa się harmonogramu realizacji wymienionych inwestycji;
- 3) inwestycje o których mowa w pkt. 1 będzie finansowane z budżetu Gminy Kosakowo, a także ze środków zewnętrznych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

Przewodniczący Rady Gminy
Kosakowo

Andrzej Śliwiński

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXXXI/585/2022

Rady Gminy Kosakowo

z dnia 9 listopada 2022 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 2022 r. poz.503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę