



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 08.12.2022 r.

Poz. 4861

UCHWAŁA NR LXXXI/586/2022 RADY GMINY KOSAKOWO

z dnia 9 listopada 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przy ul. Nadmorskiej w Mechelinkach w rejonie mola i przystani rybackiej

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 z późn.zm.) oraz art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2022 r., poz. 559 z późn. zm.) oraz zgodnie z uchwałą Nr LXI/445/2021 Rady Gminy Kosakowo z dnia 26 października 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przy ul. Nadmorskiej w Mechelinkach w rejonie mola i przystani rybackiej, Rada Gminy Kosakowo uchwała, co następuje:

Rozdział 1.

Przedmiot i zakres opracowania

§ 1. Po stwierdzeniu, że nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kosakowo, uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu przy ul. Nadmorskiej w Mechelinkach w rejonie mola i przystani rybackiej, zwany dalej planem.

§ 2. Zakres opracowania i przedmiot planu:

- 1) granice obszaru objętego planem przebiegają następująco:
 - a) od północy – z terenem 03.U/UP/US/UT – zabudowy usługowej, usług publicznych, usług sportu i turystyki,
 - b) od wschodu – wzdłuż morskiej linii brzegowej,
 - c) od zachodu – granicą pasa drogowego ul. Nadmorskiej,
 - d) od południa – wzdłuż południowej granicy działki nr 217 w Mechelinkach;
- 2) przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczeń i zasad zagospodarowania terenów;
- 3) łączna powierzchnia obszaru objętego planem wynosi ok. 1,5 ha.

§ 3. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) integralnie związany z uchwałą rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:1000 wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kosakowo, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 3;

- 4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

Rozdział 2.

Zasady konstrukcji ustaleń planu

§ 4. Ustalenia planu miejscowego sformułowano w formie:

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

§ 5. Zasady dotyczące ustaleń szczegółowych.

- 1) ustalenia szczegółowe sformułowano w formie kart terenów przyporządkowanych do terenów, na które podzielony został obszar planu; każda karta terenu wyróżniona jest symbolem terenu tożsamym z oznaczeniem na rysunku planu,
- 2) symbole wydzielonych w planie terenów składają się z:
 - a) kolejnego numeru terenu;
 - b) symbolu literowego oznaczającego przeznaczenie terenu według definicji określonej w karcie terenu.

§ 6. Oznaczenia na rysunku planu:

- 1) ustalenia:
 - a) granica obszaru objętego planem,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - d) przeznaczenie terenów - symbole terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, granice obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów odrębnych.
- 2) pozostałe oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny lub postulatywny i nie są ustaleniami planu.

§ 7. Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszej uchwale:

- 1) **nieprzekraczalne linie zabudowy** - linie, których nie należy przekraczać przy lokalizacji nowych budynków. Dopuszcza się wysunięcie przed linię zabudowy części obiektu w postaci ganków, wiatrołapów, schodów, pochylni wejściowych do budynku, wykuszy, jednak wysunięcie to nie może być większe niż 2 m. Linie zabudowy nie dotyczą okapów i gzymsów wysuniętych przed linię nie więcej niż 0,7 m; linie zabudowy nie dotyczą portierni oraz innych obiektów służących celom kontroli dostępu i ochrony terenu o kubaturze nie większej niż 80 m³ – obiekty te mogą być lokalizowane bezpośrednio przy granicy działki.
- 2) **powierzchnia biologicznie czynna** – należy przez to rozumieć minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) **usługi nieuciążliwe** - należy przez to rozumieć: usługi handlu detalicznego, gastronomii, nieuciążliwego rzemiosła (obsługa ludności obejmująca drobną wytwórczość, naprawy i konserwację), administracji i bezpieczeństwa publicznego, łączności, informacji, nauki i oświaty, zdrowia i opieki społecznej, kultu religijnego, kultury i rozrywki, wypoczynku, rekreacji i sportu, biur, banków, innych o analogicznym do powyższych charakterze i stopniu uciążliwości, których funkcjonowanie:
 - a) nie powoduje przekroczenia żadnego z parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko poza zajmowaną działką,
 - b) ani w żaden inny oczywisty sposób nie pogarsza warunków użytkowania terenów sąsiadujących np. przez emisję nieprzyjemnych zapachów, dymów, składowania nieestetycznych odpadów na otwartej przestrzeni;
- 4) **wysokość zabudowy** - należy przez to rozumieć wysokość budynków i innych obiektów budowlanych, o których mowa w przepisach odrębnych.

Rozdział 3. Ustalenia ogólne

§ 8. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się następujące zasady dotyczące kolorystyki i rodzajów materiałów elewacji budynków:
 - a) tradycyjne materiały budowlane do licowania elewacji pochodzenia naturalnego: tynk, cegła, drewno, kamień w partii cokołowej;
 - b) kolorystyka: stonowana, pastelowa lub wynikająca z zastosowania wyżej wymienionych materiałów – wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów (np. intensywnie żółte, zielone, niebieskie, fioletowe),
 - c) należy stosować zharmonizowaną kolorystykę pokrycia dachów obejmującą kolory naturalnej dachówki ceramicznej, różne odcienie brązu i szarości; nie dopuszcza się dachów przeszklonych; pokrycie dachowe winno mieć wykończenie matowe, nieszkliwione, nieangobowane; dopuszczone materiały dla pokryć dachowych: dla terenu 1.U dopuszcza się dachówkę ceramiczną, dla terenu 2.GR,U dachówkę ceramiczną płaską;
- 2) istniejące budynki o funkcji dopuszczonej planem, których gabaryty, kształt dachu, bądź lokalizacja na działce wykraczają poza parametry ustalone w niniejszym planie, uznaje się za zgodne z planem i dopuszcza się ich dalsze użytkowanie, w tym możliwość przeprowadzania remontów, przebudowy i rozbudowy bez możliwości przekraczania ustalonych w planie wskaźników urbanistycznych oraz w przypadku, gdy budynek położony jest w odległości od drogi mniejszej niż ustala nieprzekraczalna linia zabudowy, bez możliwości przybliżania żadnej części budynku do drogi; w przypadku rozbudowy istniejącego budynku dopuszcza się zastosowanie materiałów budowlanych, kształtu dachu i kolorystyki zgodnie ze stanem istniejącym;
- 3) istniejące w dniu wejścia w życie niniejszego planu podziały geodezyjne uznaje się za zgodne z planem;
- 4) obowiązuje zasada harmonijnego współgrania nowych form architektonicznych z tradycją budownictwa regionalnego.

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

- 1) na obszarze planu nie występują prawne formy ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 2) na obszarze planu ustala się obowiązek:
 - a) zagospodarowania działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i drogi przed spływem wód opadowych i roztopowych;
 - b) zagospodarowania odpadów wytwarzanych w ramach terenów usług, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
 - c) ochrony dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk zgodnie z przepisami o ochronie przyrody; odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - d) na obszarze planu nie występują obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
- 3) w obszarze objętym planem nie dopuszcza się lokalizacji zakładów przemysłowych oraz zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 4) w obszarze objętym planem nie dopuszcza się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

§ 10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: fragment obszaru objętego planem znajduje się w granicach zabytkowego układu ruralistycznego wsi Mechelinki, obowiązuje:

- 1) lokalizowanie budynków w obszarach wyznaczonych liniami zabudowy,
- 2) dla pozostałych terenów w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów obowiązują ustalenia szczegółowe,
- 3) działania inwestycyjne należy realizować z poszanowaniem relacji widokowych i spójności krajobrazowej zespołów zabytkowych objętych ochroną i ich otoczeniem, z zachowaniem wglądów widokowych,

- 4) wprowadzana zabudowa winna uwzględniać historyczne formy zabudowy, w szczególności w zakresie kształtu dachu, proporcji rzutu bryły budynku, wysokości oraz wystroju elewacji.

§ 11. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

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

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

- 1) w zakresie prawa lotniczego:
 - a) na obszarze planu obowiązują nieprzekraczalne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych (budynki i budowle, w tym inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej) oraz naturalnych, określone w dokumentacji planowanego lotniska Kosakowo (obowiązują ograniczenia wysokości obiektów naturalnych i sztucznych, w tym obiektów budowlanych, wynoszące 89 m nad poziom morza, zgodnie z dokumentacją rejestracyjną lotniska) oraz istniejącego lotniska wojskowego Gdynia-Oksywie;
 - b) obszar objęty planem znajduje się w odległości ok. 2 km od granicy lotniska - zabrania się budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych;
- 2) w zakresie obrony cywilnej: należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi zabezpieczenia ludności w wodę w warunkach specjalnych oraz ostrzeżeń alarmowych;
- 3) w zakresie gospodarki ściekami: cały obszar planu znajduje się w granicach aglomeracji ściekowej Gdynia;
- 4) w zakresie prawa wodnego: cały obszar leży w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią o średnim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 100 lat (1%);
- 5) w zakresie prawa o obszarach morskich:
 - a) fragment obszaru planu położony jest w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego; poziom bezpieczeństwa zaplecza brzegu morskiego – 50;
 - b) część obszaru planu leży w granicach przystani morskiej,
 - c) część obszaru planu leży w granicach pasa technicznego;
- 6) w zakresie ochrony środowiska: dopuszczalne poziomy hałasu dla terenu 1.U jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie ochrony przyrody: cały obszar planu położony jest w granicach otuliny Nadmorskiego Parku Krajobrazowego.

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

- 1) ustala się możliwość łączenia i dokonywania podziałów istniejących działek w celu:
 - a) wyodrębnienia nowych działek według zasad zawartych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów,
 - b) powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji istniejących granic działki na podstawie wymagań zawartych w przepisach odrębnych;
- 2) w obszarze planu nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości.

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

- 1) w związku z położeniem obszaru planu w otoczeniu lotniska wojskowego Gdynia-Okcywie na całym obszarze planu występuje ograniczenie wysokości budynków i budowli; obszar objęty planem w części położony jest w granicach powierzchni poziomej wewnętrznej, która usytuowana jest na wysokości 89 m n.p.m;
- 2) przy zagospodarowaniu obszaru należy uwzględnić przebieg dróg pożarowych, wyznaczonych zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych;
- 3) w związku z położeniem obszaru planu w bliskiej odległości od linii brzegowej (ok. 30 m) należy umożliwić (przez teren 2.GR,U) wjazd i dostęp na tereny plaż (teren 3.PL) służbom ratowniczym i właściwemu terytorialnie organowi administracji morskiej;
- 4) w przypadku wprowadzenia nowej zabudowy na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, należy ją zabezpieczyć przed powodzią poprzez wyniesienie posadzki budynków powyżej poziomu 1%-owej wody powodziowej oraz dodatkowe zabezpieczenie co najmniej na 0,7 m powyżej tego poziomu.

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

- 1) zasady modernizacji i rozbudowy istniejących dróg oraz budowy nowych na obszarze obowiązywania planu:
 - a) powiązanie komunikacyjne z układem zewnętrznym stanowi ulica Nadmorska, położona wzdłuż zachodniej granicy planu;
 - b) na obszarze planu przewiduje się realizację urządzenia połączenia drogowego (drogi dojazdowej), w tym połączenia z terenami zabudowy położonymi poza granicami planu;
 - 2) warunki w zakresie urządzania miejsc do parkowania:
 - a) minimum 2 miejsca na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług, nie mniej niż 2 miejsca na obiekt,
 - b) minimum 2 miejsca na lokal mieszkalny,
 - c) budynki usług turystyki – 4 miejsca na 10 łóżek,
 - d) zapewnienie minimalnej liczby miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonychw kartę parkingową w odniesieniu do ogólnej liczby miejsc postojowych ustalonych w pkt 2:
 - 1 miejsce, jeżeli ogólna liczba miejsc postojowych na działce wynosi 5-20,
 - 2 miejsca, jeżeli ogólna liczba miejsc postojowych na działce wynosi 21-100;
 - e) obliczoną za pomocą wskaźników liczbę miejsc parkingowych należy zapewnić na własnej działce,
 - f) za miejsce parkingowe uważa się także miejsce w garażu oraz miejsce na podjeździe do garażu,
- 3) zasady obsługi oraz modernizacji, rozbudowy i budowy podstawowych systemów infrastruktury technicznej:
 - a) woda - z sieci wodociągowej;
 - b) zabezpieczenie wody do celów p. poż. – przy rozbudowie instalacji przeciwpożarowych należy przewidzieć hydranty p. poż. nadziemne wg obowiązujących przepisów, przy urządzeniu zbiorników retencyjnych należy stworzyć warunki, by mogły one stanowić rezerwowe źródła wody przeciwpożarowej;
 - c) energia elektryczna – zasilanie z sieci zasilająco-rozdziałczej średniego napięcia 15 kV, stacji transformatorowych 15/0,4 kV oraz sieci niskiego napięcia 0,4 kV; energetyczne linie kablowe należy układać doziemnie; dopuszcza się bieżącą konserwację i remont sieci napowietrznej; dopuszcza się realizację stacji transformatorowych 15/0,4kV według potrzeb wraz z sieciami SN i nn z nawiązaniem do istniejących sieci elektroenergetycznych we wszystkich terenach z wyłączeniem stacji transformatorowych nasłupowych; dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii w formie mikroinstalacji, z wyłączeniem źródeł wykorzystujących energię wiatru;
 - d) ścieki komunalne – do sieci kanalizacji sanitarnej;

- e) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: odprowadzenie wód opadowych z dachów budynków i powierzchni utwardzonych - do gruntu, bezpośrednio lub poprzez system np. studni chłonnych lub do kanalizacji deszczowej; w przypadku braku kanalizacji deszczowej obowiązuje retencja w obrębie własnej działki, dopuszcza się, aby wody opadowe z terenów zabudowy zagospodarować w obrębie własnej działki, w sposób umożliwiający ich późniejsze wykorzystanie do nawodnienia np. trawników czy zieleńców itp., wody opadowe lub roztopowe pochodzące z powierzchni utwardzonych wymagają oczyszczenia w przypadku przekroczenia dopuszczalnych określonych przepisami stężeń zanieczyszczeń – stosuje się przepisy odrębne;
 - f) zaopatrzenie w gaz - z sieci gazowej;
 - g) ogrzewanie – z indywidualnych nisko emisyjnych lub nieemisyjnych źródeł ciepła lub sieci ciepłowniczej; dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii w formie mikroinstalacji, z wyłączeniem źródeł wykorzystujących energię wiatru;
 - h) telekomunikacja - na obszarze objętym granicami planu dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej o nieznacznym oddziaływaniu, w rozumieniu przepisów odrębnych;
 - i) gospodarka odpadami - należy stworzyć warunki segregacji odpadów oraz odbioru odpadów z nieruchomości (w celu dalszego ich zbierania, transportu, odzysku lub unieszkodliwiania);
- 4) dodatkowe ustalenia:
- a) obowiązującą zasadą jest lokalizacja sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg (w tym powiązań z układem zewnętrznym) np.: wodociągów, sieci elektrycznych średnich i niskich napięć, gazowych średniego i niskiego ciśnienia, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej;
 - b) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej we wszystkich terenach, przy zachowaniu następujących zasad: o ile to jest możliwe technicznie i uzasadnione ekonomicznie, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej należy lokalizować przy istniejących drogach, dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzenia infrastruktury technicznej wzdłuż granic podziałów ewidencyjnych.

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

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

Rozdział 4. Ustalenia szczegółowe

§ 18. Ustalenia dla poszczególnych terenów:

1. Karta terenu: **1.U** (pow. ok. 0,06 ha);

- 1) przeznaczenie terenu: tereny usług nieuciążliwych związanych z turystyką, rekreacją, i gastronomią; dopuszcza się jedno mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością; istniejącą zabudowę mieszkaniową uznaje się za zgodną z planem;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – według rysunku planu;
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: maksymalnie 47 %;
 - c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,0;
 - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,1;
 - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: zgodnie ze stanem istniejącym;
 - f) wysokość zabudowy: do 9,0 m, do dwóch kondygnacji nadziemnych;
 - g) kształt dachu: dachy strome, kąt nachylenia połaci dachowych: 20°-35°; wymóg stosowania okapów nie mniejszych niż 40 cm i nie większych niż 70 cm;

- h) wyklucza się kondygnacje podziemne,
- i) obowiązują ustalenia zawarte w § 8;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia zawarte w § 9;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy;
- 5) zasady podziału nieruchomości: obowiązują ustalenia zawarte w § 13;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: obowiązują ustalenia zawarte w § 14;
- 7) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów: obowiązują ustalenia zawarte w § 12;
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia określone w § 15;
- 9) zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd do terenu KDD
- 10) stawka procentowa: 15 %.

2. Karta terenu: **2.GR,U** (pow. ok. 0,70 ha);

- 1) przeznaczenie terenu: tereny gospodarstw rybackich, dopuszcza się usługi, dopuszcza się terenowe urządzenia turystyczne i rekreacyjne, dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu rekreacji, sportu i turystyki; dopuszcza się tymczasowe obiekty sezonowe;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – według rysunku planu;
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: maksymalnie 25 %;
 - c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,0;
 - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,5;
 - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 10 %;
 - f) wysokość zabudowy: do 9 m, do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym druga w poddaszu; maksymalna wysokość posadowienia parteru – nie więcej niż 0,4 m n.p.t, jeśli nie narusza to warunków bezpieczeństwa zdrowia i życia ludzi oraz ustaleń zawartych w § 14 pkt 4;
 - g) kształt dachu: dachy dwuspadowe symetryczne, kąt nachylenia połaci dachowych: 20°-50°,
 - h) wymaga się wykonanie oblicówki drewnianej ścian szczytowych na poziomie poddasza w układzie pionowym w nawiązaniu do stanu istniejącego;
 - i) budynki winny być sytuowane w układzie kalenicowym względem ul. Nadmorskiej kalenicą równoległą do ulicy;
 - j) rzut budynku winien być prostokątny (z wykluczeniem kwadratu);
 - k) wyklucza się kondygnacje podziemne,
 - l) obowiązują ustalenia zawarte w § 8;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia zawarte w § 9;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy;
- 5) zasady podziału nieruchomości: obowiązują ustalenia zawarte w § 13;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: obowiązują ustalenia zawarte w § 14;
- 7) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów: obowiązują ustalenia zawarte w § 12;
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia określone w § 15;
- 9) zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd do terenu KDD

10) stawka procentowa: 15 %.

3. Karta terenu: **3.PL** (pow. ok. 0,38 ha);

- 1) przeznaczenie terenu: tereny plaży;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: dopuszcza się morskie budowle hydrotechniczne; zakaz tymczasowego zagospodarowania;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia zawarte w § 9;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy;
- 5) zasady podziału nieruchomości: obowiązują ustalenia zawarte w § 13;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: obowiązują ustalenia zawarte w § 14;
- 7) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów: obowiązują ustalenia zawarte w § 12;
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia określone w § 15;
- 9) zasady obsługi komunikacyjnej: nie dotyczy;
- 10) stawka procentowa: 0 %.

4. Karta terenu: **1.KDD** (pow. ok. 0,25 ha);

- 1) przeznaczenie terenu – tereny drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu: dopuszcza się jezdnie, chodniki, ścieżki rowerowe;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia zawarte w § 9;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: fragment drogi znajduje się w granicach zabytkowego układu ruralistycznego wsi Mechelinki, obowiązują ustalenia zawarte w § 10 pkt 3;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: obowiązują ustalenia zawarte w § 14;
- 6) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów: obowiązują ustalenia zawarte w § 12;
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia określone w § 15;
- 8) stawka procentowa: 0 %.

Rozdział 5.

§ 1. Ustalenia końcowe:

- 1) wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kosakowo;
- 2) uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego;

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

Przewodniczący Rady Gminy
Kosakowo

Andrzej Śliwiński

MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU PRZY UL. NADMORSKIEJ W MECHELINKACH W REJONIE MOLA I PRZYSTANI RYBACKIEJ




RYSUNEK PLANU

SKALA 1:1000

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR LXXXI/586/2022
RADY GMINY KOSAKOWO
z dnia 9 listopada 2022r.

OZNACZENIA:

USTALENIA

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

PRZEZNACZENIE TERENÓW

- U** TERENY USŁUG NIEUCIĄŻLIWYCH
- GR,U** TERENY GOSPODARSTW RYBACKICH I USŁUG
- PL** TERENY PLAŻY
- KDD** TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DOJAZDOWEJ

GRANICE OBSZARÓW I OBIEKTY OBJĘTE OCHRONĄ NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

OBSZAR PLANU POŁOŻONY JEST W ODLEGŁOŚCI DO 5 KM OD GRANICY LOTNISKA (OK. 2 KM)

OBSZAR PLANU POŁOŻONY JEST W GRANICACH AGLOMERACJI ŚCIEKOWEJ GDYNIA

CAŁY OBSZAR PLANU ZNAJDUJE SIĘ W OBSZARZE SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ




CAŁY OBSZAR PLANU ZNAJDUJE SIĘ W GRANICACH OTULINY NADMORSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO

GRANICA PRZYSTANI MORSKIEJ "MECHELINKI"









GRANICA PASA TECHNICZNEGO BRZEGU MORSKIEGO

GRANICA ZABYTKOWEGO UKŁADU RURALISTYCZNEGO WSI MECHELINKI W EWIDENCJI KONSERWATORSKIEJ














INFORMACJE I ZALECENIA

-  ŚCIEŻKA ROWEROWA
-  OŚ WIDOKOWA
-  CIĄG WIDOKOWY

1. GRANICE I OBSZARY ADMINISTRACYJNE

-  GRANICE OPRAWOWANIA
-  GRANICE ZMIANY
-  GRANICE ADMINISTRACYJNE GMINY
-  GRANICE OBRĘBÓW
-  GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH
-  PAS TECHNICZNY BRZEGU MORSKIEGO
-  PAS OCHRONNY BRZEGU MORSKIEGO
-  GRANICE PRZYSTANI RYBACKICH

2. FORMY OCHRONY PRZYRODY










-  GRANICE NADMORSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO
-  GRANICE OTULINY NADMORSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO
-  GRANICE REZERWATU MECHELIŃSKIE ŁĄKI
-  GRANICE OTULINY REZERWATU MECHELIŃSKIE ŁĄKI
-  GRANICE OBSZARU NATURA 2000 (DYREKTYWA PTASIA)
-  GRANICE OBSZARU NATURA 2000 (DYREKTYWA SIEDLISKOWA)
-  POMNIKI PRZYRODY
-  TERENY ZIELONE - LASY I PARKI LEŚNE
-  TERENY PRZEZNACZONE DO ZALESIENIA
-  TERENY ŁĄK, UPRAW ROLNYCH
-  ZIELEŃ KRAJOBRAZOWA
-  KORYTARZ EKOLOGICZNY PRZYMORSKI POŁUDNIOWO-BĄLTYCKI
-  KORYTARZ EKOLOGICZNY PRADOLINNY BEDI - LEBY

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KOSAKOWO Dz. 4861


SKALA 1:10 000



3. ZASOBY I OGRANICZENIA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

-  ZIELEŃ IZOLACYJNA OCZYSZCZALNI ŚCIEKÓW DEBOGÓRZE
-  TERENY ZIELONE - CMENTARZE
-  PLAŻE, WYDMY
-  ZBIORNIK WÓD PODZIEMNYCH GZWP 110
-  ZBIORNIK WÓD PODZIEMNYCH GZWP 111
-  WODY POWIERZCHNIOWE
-  OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA WYNOŚI RAZ NA 100 LAT LUB NA 10 LAT
-  OBSZAR, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST NISKIE I WYNOŚI RAZ NA 800 LAT
-  OBSZARY ZAGROŻONE OSUWANIEM SIĘ MAS ZIEMNYCH







4. ZASOBY, WALORY I OGRANICZENIA ŚRODOWISKA KULTUROWEGO

-  OBIEKTY WPISANE DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
-  OBIEKTY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO
-  STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ HISTORYCZNEGO UKŁADU RURALISTYCZNEGO O UNIKALNYCH WARTOŚCIACH KULTUROWYCH
-  STREFA OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ
-  STREFA CHRONIONEGO KRAJOBRAZU

5. ZASOBY I OGRANICZENIA TERENÓW ZABUDOWANYCH

-  OTWARCIA WIDOKOWE
-  PUNKTY WIDOKOWE
-  TERENY ZAINWESTOWANE
-  TERENY ZAMKNIĘTE
-  TERENY O DOMINUJĄCEJ FUNKCJI USŁUGOWEJ, DOPUSZCZA SIĘ LOKALIZACJĘ OBIEKTÓW HANDLOWO-USŁUGOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻOWEJ POWYŻEJ 2 000 m²
-  STREFA OCHRONNA C KOMPLEKSU WOJSKOWEGO
-  STREFA OCHRONNA B KOMPLEKSU WOJSKOWEGO
-  STREFA OCHRONNA A KOMPLEKSU WOJSKOWEGO
-  GMINNY OŚRODEK ADMINISTRACYJNY

6. PRZEZNACZENIA DOMINUJĄCE

-  TEREN O DOMINUJĄCEJ FUNKCJI MIESZKANIOWEJ ZABUDOWA JEDNORODZINNA
-  TEREN O FUNKCJI MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUG TURYSTYKI Z DUŻYM UDZIAŁEM ZIELENI
-  TERENY MIESZKANIOWE I USŁUGOWE
-  TERENY O DOMINUJĄCEJ FUNKCJI USŁUGOWEJ
-  TEREN O DOMINUJĄCEJ FUNKCJI MIESZKANIOWEJ ZABUDOWA WIELORODZINNA O DUŻEJ INTENSYWNOCICI
-  TEREN O DOMINUJĄCEJ FUNKCJI MIESZKANIOWEJ ZABUDOWA WIELORODZINNA O MAŁEJ INTENSYWNOCICI
-  TERENY PRZEMYSŁOWE, PRODUKCYJNE, SKŁADOWE I USŁUGOWE
-  TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ, REKREACJI I SPORTU
-  TERENY USŁUG TURYSTYKI I SPORTU Z DUŻYM UDZIAŁEM ZIELENI

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXXXI/586/2022

Rady Gminy Kosakowo

z dnia 9 listopada 2022 r.

**Rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przy ul. Nadmorskiej w Mechelinkach w rejonie mola i przystani rybackiej**

Wyłożenie projektu do publicznego wglądu w dniach od 01.09.2022 r. do 26.09.2022 r. (uwagi do 10.10.2022 r.)

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 Rady Gminy załącznik do uchwały Nr LXXXI/586/2022 dnia 9 listopada 2022r.		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	10.10.2022	Osoby prywatne	Wniosek o wyznaczenie linii zabudowy od strony ul. Nadmorskiej, tak aby umożliwić realizację nowych obiektów oraz wniosek, aby usunąć zapis mówiący o tym, że „budynki winny być sytuowane w układzie kalenicowym względem ul.Nadmorskiej”.	Obszar planu	1.U - tereny usług nieuciążliwych związanych z turystyką, rekreacją, i gastronomią; 2.GR,U - tereny gospodarstw rybackich, dopuszcza się usługi. Nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.		-	Uwag nie uwzględnia się. Zakres obszarów, na których dopuszcza się zabudowę oraz zasady lokalizacji i kształtowania zabudowy zostały uzgodnione m.in. z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków oraz Urzędem Morskim. Zmiana w tym zakresie jest niedopuszczalna. Doprecyzowano w tekście planu zasadę sytuowania kalenicy dachu względem ulicy Nadmorskiej, tj. równoległe zgodnie z istniejącą zabudową.

Przewodniczący Rady Gminy Kosakowo

Andrzej Śliwiński

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXXXI/586/2022
Rady Gminy Kosakowo
z dnia 9 listopada 2022 r.

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

§ 1. Przez budowę urządzeń infrastruktury technicznej rozumie się zgodnie z art. 143 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j.Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 z późn. zm.) budowę drogi oraz wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych.

§ 2. Zaspokajanie zbiorowych potrzeb mieszkańców, w tym m.in. sprawy gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz sprawy wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizację, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j.Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.), zadania własne gminy.

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

- 1) art. 18 ust. 1 i art. 7 ust. 5. ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (t.j.Dz. U. z 2022 r. poz. 1385 z późn. zm.) określa, iż do zadań własnych gminy w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, ciepło i paliwa gazowe należy:
 - a) planowanie i organizacja zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe na obszarze gminy,
 - b) planowanie oświetlenia miejsc publicznych i dróg znajdujących się na terenie gminy,
 - c) finansowanie oświetlenia ulic, placów i dróg, znajdujących się na terenie gminy,
 - d) natomiast przedsiębiorstwa energetyczne zajmujące się przesyłaniem i dystrybucją energii elektrycznej, paliw gazowych lub ciepła są obowiązane zapewniać realizację i finansowanie budowy i rozbudowy sieci;
- 2) art. 3. ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 2028 z późn. zm.) określa, iż zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzanie ścieków jest zadaniem własnym gminy.

§ 4. 1. Finansowanie inwestycji, o których mowa w § 2 podlega przepisom szczególnym, w tym m.in.: ustawie z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 305 z późn. zm.), ustawie z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j.Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) oraz ustawie z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (t.j.Dz. U. z 2022 r. poz. 1710 z późn. zm.).

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

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

Przewodniczący Rady Gminy
Kosakowo

Andrzej Śliwiński

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXXXI/586/2022
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

Przewodniczący Rady Gminy
Kosakowo

Andrzej Śliwiński