



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 17 marca 2026 r.

Poz. 1153

UCHWAŁA NR XLVI/268/2026 RADY GMINY KOSAKOWO

z dnia 5 marca 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Rewa w rejonie ul. Wiklinowej i Jantarowej

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.) oraz w wykonaniu Uchwały Nr LXXXIX/622/2023 Rady Gminy Kosakowo z dnia 26 stycznia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Rewa w rejonie ul. Wiklinowej i Jantarowej

Rada Gminy Kosakowo uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębu Rewa w rejonie ul. Wiklinowej i Jantarowej, po stwierdzeniu, że nie narusza on Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kosakowo, przyjętego Uchwałą nr XCV/684/2023 Rady Gminy Kosakowo z dnia 20 czerwca 2023 roku.

2. Granice terenu objętego planem są zgodne z załącznikiem do Uchwały Nr LXXXIX/622/2023 Rady Gminy Kosakowo z dnia 26 stycznia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Rewa w rejonie ul. Wiklinowej i Jantarowej. Jest to teren o powierzchni około 3,73 ha. Granice obszaru objętego planem stanowią:

- 1) od północy wzdłuż południowych granic działek położonych przy ul. Piaskowej,
- 2) od wschodu wzdłuż granicy rezerwatu „Mechelińskie Łąki”,
- 3) od zachodu wzdłuż ul. Morskiej,
- 4) od południa wzdłuż północnej granicy działki nr 401 w Rewie.

§ 2. 1. Integralną częścią uchwały jest:

- 1) Załącznik nr 1 do uchwały zawierający część graficzną planu - rysunek planu;
- 2) Załącznik nr 2 do uchwały zawierający rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) Załącznik nr 3 do uchwały zawierający 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 do uchwały zawierający utworzony na podstawie art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zbiór danych, opisany metadanymi infrastruktury informacji przestrzennej w zakresie zagospodarowania przestrzennego.

2. Część graficzna planu - rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały, zawiera następujące ustalenia i oznaczenia:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu;
- 3) oznaczenie terenów o różnym przeznaczeniu:
 - a) numer terenu,
 - b) przeznaczenie terenu;
- 4) przeznaczenie terenów:
 - a) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) MN-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług,
 - c) U – teren usług,
 - d) ZN – teren zieleni naturalnej, tereny komunikacji:
 - e) KDL - teren drogi lokalnej,
 - f) KDD - teren drogi dojazdowej,
 - g) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej, tereny infrastruktury technicznej;
 - h) I – teren infrastruktury technicznej;
- 5) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu: otwarcie widokowe;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego;
- 7) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) strefa ograniczeń dla lokalizacji zagospodarowania w sąsiedztwie linii elektroenergetycznej 15 kV,
 - b) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat),
 - c) obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2% (raz na 500 lat);
- 9) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
 - a) granica otuliny rezerwatu „Mechelińskie Łąki”,
 - b) granica krajobrazu priorytetowego 22-313.51-25 Rezerwat przyrody "Mechelińskie Łąki";
- 10) pozostałe ustalenia dla systemu komunikacji: trasa rowerowa.

Rozdział 1. Ustalenia ogólne

§ 3. Przeznaczenie terenów:

1. Na terenie objętym planem ustala się:

- 1) tereny przeznaczone na cele zabudowy:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (1MN, 2MN),

- b) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług (1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U),
- c) tereny usług (1U, 2U, 3U);
- 2) tereny wyłączone z zabudowy: teren zieleni naturalnej (1ZN);
- 3) tereny układu transportowego, dla których ustalenia zawarte są w § 12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
 - a) teren drogi zbiorczej (1KDZ),
 - b) teren drogi lokalnej (1KDL),
 - c) teren drogi dojazdowej (1KDD),
 - d) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej (1KR, 2KR);
- 4) teren przeznaczony na cele infrastruktury technicznej (I), dla których ustalenia zawarte są w § 13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

§ 4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu:

1. Obowiązuje zachowanie niezakłóconego widoku z otwarcia widokowego oznaczonego na części graficznej planu na terenie 1KDL, 1ZN, poprzez odpowiednie kształtowanie zagospodarowania i zieleni na tych terenach.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania zieleni:

- 1) przy realizacji parkingów naziemnych wymaga się:
 - a) wprowadzenia zadrzewień w proporcjach minimum 1 drzewo na 5 miejsc parkingowych,
 - b) zastosowania nawierzchni przepuszczalnych lub częściowo przepuszczalnych;
- 2) do ukształtowania zieleni należy wykorzystać istniejące drzewa i krzewy;
- 3) na terenach U – tereny usług, co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej, wynikającej z ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów, należy zagospodarować w formie grup drzew i krzewów;
- 4) na wszystkich terenach z wyjątkiem terenu 1ZN dopuszcza się stosowanie rozwiązań takich jak łąki kwietne i ogrody deszczowe.

3. Miejsca gromadzenia odpadów powinny spełniać następujące wymagania:

- 1) osłony miejsc gromadzenia odpadów (wiaty śmietnikowe) powinny być zharmonizowane z zabudową i zagospodarowaniem terenu lub działki, ustalenie to jest spełnione zawsze w przypadku osłonięcia ww. obiektów nasadzeniami zieleni, z wykorzystaniem pnączy, w szczególności pnączy zimozielonych;
- 2) nie dopuszcza się stosowania blachy jako materiału wykończeniowego osłon bocznych miejsc gromadzenia odpadów oraz ścian komórek lokatorskich.

4. Ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy:

- 1) wymagane jest aby architektura projektowanych obiektów nawiązywała do tradycji budowlanej wsi w zakresie:
 - a) prostokątnych rzutów budynków,
 - b) stosowanie odpowiedniego detalu architektonicznego (np. lizen narożnych, opasek wokółszczytowych, gzymsów międzykondygnacyjnych i podokapowych, prostych opasek wokół otworów drzwiowych i okiennych, otworów i blend w zwieńczeniach szczytów),
 - c) poziomu posadowienia parteru na poziomie do 45 cm nad poziom terenu;
- 2) na całym obszarze wyklucza się:
 - a) dachy o niesymetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych, główne połacie dachu winny posiadać wspólną kalenicę i okap na tej samej wysokości,
 - b) dachy czterospadowe bez kalenicy,

- inne cechy dotyczące formy dachu dopuszcza się w dowolnym kształcie, o ile ustalenia szczegółowe dla wydzielonych terenów nie stanowią inaczej;

- 3) dla obiektów (w tym części budynku) o wysokości do 5 m oraz dla fragmentu dachu przekrywającego część budynku taką jak: ryzalit, wystawka, wykusz, lukarna, dopuszcza się dowolny kształt dachu;
- 4) obowiązuje kolorystyka pokrycia dachów ograniczona do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej - odcienie koloru ceglasto-brązowego, szarości i grafitu;
- 5) obowiązuje kolorystyka elewacji w odcieniach złamanej bieli, jasnej szarości, jasnego beżu lub kolorystyki wynikającej z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych tj. tynku, drewna, cegły licowej;
- 6) obowiązuje zakaz stosowania jaskrawych barw na elewacjach budynków;
- 7) obowiązuje zakaz stosowania błyszczących pokryć dachowych.

§ 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu obowiązuje ochrona powiązań przyrodniczych i bioróżnorodności:

- 1) na terenie ZN- zieleń naturalna, ustala się cele ochronne:
 - a) obowiązuje zachowanie przestrzeni korytarza ekologicznego jako przestrzeni otwartej, niezabudowanej, wyklucza się realizację obiektów naruszających ciągłość przestrzenną lokalnych korytarzy ekologicznych, obowiązuje zakaz wprowadzania barier uniemożliwiających migracje organizmów żywych,
 - b) wyklucza się ogrodzenia uniemożliwiające przemieszczanie się małych zwierząt naziemnych,
 - c) ochrona i pielęgnacja istniejących zbiorowisk trzcinowych oraz drzew i krzewów, ustalenie nie dotyczy roślin uznanych za gatunki inwazyjne, a także niezbędnych cięć sanitarnych i zabiegów pielęgnacyjnych,
 - d) ochrona bioróżnorodności i zachowanie przestrzeni przyrodniczej w formie zbliżonej do naturalnej;
- 2) w zakresie ochrony gatunkowej dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną, obowiązują przepisy odrębne.

2. W zakresie ochrony środowiska przed hałasem ustala się:

- 1) na terenach oznaczonych w planie symbolem MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) na terenach oznaczonych w planie symbolem MN-U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych.

3. W zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji zagospodarowania powodującego spływ zanieczyszczeń do gruntu;
- 2) zachowanie istniejącej struktury obiegu wody, w tym w szczególności dążenie do zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie poszczególnych działek budowlanych.

4. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem ustala się:

- 1) wyklucza się lokalizację źródeł ciepła powodujących przekroczenie dopuszczalnych poziomów emisji zanieczyszczeń do powietrza;
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych z wykluczeniem elektrowni wiatrowych oraz biogazowni;
- 3) wyklucza się nieobudowane składowiska surowców, materiałów, produktów w stanie sypkim.

§ 6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

1. Na obszarze objętym planem występuje strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego oznaczona na części graficznej planu. W obrębie tej strefy roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia, wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi.

2. Na obszarze objętym planem nie występują obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków, nie występują również krajobrazy kulturowe podlegające ochronie lub dobra kultury współczesnej.

3. Na obszarze objętym planem nie występują zabytki znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków, nie występują również zabytki znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków.

§ 7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1. Na terenach oznaczonych w planie jako: 1KDL, 1KDD dopuszcza się lokalizację urządzeń technicznych, obiektów małej architektury i zieleni.

2. Na ww. terenach przestrzeni publicznych oraz ogólnodostępnych terenach przeznaczonych na cele usługowe a także w ogólnodostępnych obiektach usługowych, przyjęte rozwiązania winny uwzględnić potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2022 r. poz. 2240) i innych z ograniczeniami w poruszaniu się poprzez:

- 1) stosowanie rozwiązań wspomagających ruch osób poruszających się na wózkach inwalidzkich, m.in.: rozwiązania jednopoziomowe, pochylnie, windy, miejsca postojowe dla osób ze szczególnymi potrzebami,
- 2) stosowanie elementów orientacji dla osób niewidomych i słabo widzących, np. nawierzchnie fakturowe na ciągach pieszych wykorzystujące różnice faktury dla orientacji przestrzennej, plany, makiety i znaki z informacją ryflowaną identyfikujące określone miejsca.

§ 8. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1. Maksymalną i minimalną intensywność zabudowy (jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej), maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki (tzw. wskaźnik powierzchni zabudowy), minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów ustala się w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów przeznaczonych pod zabudowę.

2. Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę określa się następujące zasady dotyczące zapewnienia miejsc parkingowych, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

- 1) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej minimum 2 stanowiska dla 1 lokalu mieszkalnego,
 - b) dla zabudowy usług hotelarskich minimum 1 stanowisko na 1 pokój hotelowy oraz 1 stanowisko dla 4 zatrudnionych,
 - c) dla innych lokali usługowych minimum 3 stanowiska na każde 100 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego oraz 1 stanowisko dla 4 zatrudnionych,
 - d) dla pozostałych rodzajów zagospodarowania minimalną liczbę miejsc do parkowania ustala się w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych w ust. 5. Zasady obsługi komunikacyjnej;
- 2) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, którą wyznacza się w proporcji do liczby miejsc parkingowych wynikających z ustalenia minimalnej liczby miejsc do parkowania:
 - a) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6 – 15,
 - b) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16– 40,
 - c) 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41–100,

- d) 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100;
- 3) obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach terenu, na którym zlokalizowana jest inwestycja, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
 - 4) tymczasowe obiekty budowlane o funkcjach wywołujących potrzeby parkingowe, a w szczególności obiekty o funkcjach usługowych, podlegają powyższym wymogom;
 - 5) rozbudowa, nadbudowa istniejących budynków, lokalizacja nowych budynków, a także zmiana sposobu użytkowania istniejących lokali i budynków, wymaga zaspokojenia potrzeb parkingowych zgodnie z ustalonymi powyżej zasadami, przy czym w przypadku przebudowy lub zmiany sposobu użytkowania w bilansie miejsc postojowych uwzględnia się miejsca wynikające z dotychczasowych uprawnień.

3. Obowiązują następujące zasady dotyczące ustalonych w planie linii zabudowy:

- 1) w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów o różnym przeznaczeniu ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, poza którą wyklucza się lokalizację budynków, tymczasowych obiektów budowlanych, a także sezonowych obiektów budowlanych;
- 2) wyklucza się rozbudowę lub nadbudowę budynków istniejących, w części usytuowanej niezgodnie z ustaloną nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 3) wyklucza się utrwalanie lokalizacji tymczasowych lub sezonowych obiektów handlowych usytuowanych niezgodnie z ustaloną w planie linią zabudowy.

4. Ustalenia szczegółowe w zakresie wysokości innych obiektów budowlanych nie odnoszą się do wysokości obiektów infrastruktury technicznej, w tym oświetlenia ulic, dla obiektów infrastruktury technicznej dopuszcza się dowolną wysokość, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 11.

5. W ustaleniach szczegółowych dla części wyróżnionych w planie terenów ustala się minimalną wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej. Ustalona minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej nie dotyczy działek przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej i terenów układu komunikacyjnego oraz regulacji własnościowych.

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

1. Na terenie objętym zmianą planu nie występują: tereny górnicze, udokumentowane złoża, udokumentowane zasoby wód podziemnych, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla, tereny osuwania się mas ziemnych.

2. Granice krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym:

3. Zachodnia część obszaru planu znajduje się w granicach krajobrazu priorytetowego 22-313.51-25 Rezerwat przyrody "Mechelińskie Łąki" określonego w Audycie krajobrazowym województwa pomorskiego, którego granice oznaczono na rysunku planu; ustala się kształtowanie i ochronę krajobrazu poprzez ustalenia niniejszej uchwały zawarte w następujących paragrafach: § 4, § 5.

4. Obszar planu mieści się w całości w granicach: Nadmorskiego Parku Krajobrazowego, obszaru Natura 2000 - Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk Zatoka Pucka i Półwysep Helski PLH220032, otuliny rezerwatu przyrody Mechlińskie Łąki, dla których obowiązują przepisy odrębne.

5. Obszar planu położony jest na terenie pasa ochronnego brzegu morskiego, dla którego obowiązują przepisy odrębne. Wszelkie zmiany użytkowania i zagospodarowania terenu należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej.

6. Obszar planu położony jest częściowo w granicach obszarów zagrożenia powodzią, oznaczonych na części graficznej planu:

- 1) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat), obejmujący tereny: 1MN, 2MN, 1MN-U, 3MN-U, 4MN-U, 1U, 2U, 1I, 1KDL, 1KDD, 2KR, 1ZN;
- 2) obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2% (raz na 500 lat), obejmujący tereny: 1MN, 2MN, 1MN-U, 3MN-U, 4MN-U, 1U, 2U, 1I, 1KDL, 1KDD, 2KR, 1ZN;

- na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią w granicach terenów 1MN, 2MN, 1MN-U, 3MN-U, 4MN-U, 1U, 2U, 1KDL, 1KDD, 2KR niezbędne są odpowiednie zabezpieczenia terenu przed zalaniem w wyniku podniesienia poziomu wód morskich. Na terenach komunikacji znajdujących się w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią: 1KDL, 1KDD, 2KR niezbędne jest zapewnienie bezpiecznych powodziowo dróg ewakuacji. W rozwiązaniach technicznych nowych obiektów budowlanych, w tym dróg ewakuacji, w granicach wymienionych terenów należy uwzględnić zagrożenie zalaniem w wyniku spiętrzenia sztormowego i prognozowanego wzrostu poziomu morza do rzędnej wynikającej z map zagrożenia powodziowego, o których mowa w ustawie Prawo wodne.

§ 10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

1. Nie ustala się granic terenów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i wtórnego podziału nieruchomości.

2. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej: jak minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej ustalona w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów,
- 2) szerokość frontu nowo projektowanej działki budowlanej: minimalnie 16 m lub dostosowana do warunków wynikających z przebiegu pasa drogowego,
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: w przedziale 70-110 stopni lub dostosowany do warunków wynikających z przebiegu pasa drogowego.

3. Obowiązuje zakaz dokonywania podziałów i wydzielania nowych działek wynikających z potrzeb lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

4. Ustalenia w zakresie minimalnej powierzchni działki budowlanej oraz minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej nie dotyczą:

- 1) regulacji własnościowych,
- 2) powierzchni działki gruntu przeznaczonej na powiększenie sąsiedniej nieruchomości w celu polepszenia warunków zagospodarowania,
- 3) działek przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej a także terenów układu komunikacyjnego.

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

1. Na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zakładów, stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w szczególności zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku jej wystąpienia.

2. Wzdłuż linii napowietrznych obowiązują strefy ograniczeń dla lokalizacji zagospodarowania w sąsiedztwie linii elektroenergetycznych o szerokości:

- 1) 14m (po 7m od osi linii) dla linii napowietrznej średniego napięcia SN-15kV,
- 2) 7m (po 3,5m od osi linii) dla linii napowietrznej niskiego napięcia nn-0,4kV, w obrębie których zagospodarowanie należy uzgodnić z jej zarządcą.

3. Obszar planu znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla planowanego lotniska Gdynia-Babie Doły, gdzie wyznaczono powierzchnie ograniczającą wysokość obiektów według przepisów odrębnych.

4. Obszar planu znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę (powierzchnie BRA) od lotniczego urządzenia naziemnego, gdzie wyznaczono powierzchnie ograniczającą wysokość obiektów według przepisów odrębnych.

5. Obszar planu znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę od lotniska wojskowego Gdynia-Babie Doły. Obiekty naturalne i sztuczne, w tym obiekty budowlane, położone w granicach powierzchni ograniczających nie mogą być wyższe niż wysokości określone przez te powierzchnie tj. 110 m n.p.m. dla terenów położonych w części południowej do 120 m n.p.m. dla terenów położonych w części północnej. Przy obliczaniu wysokości obiektu, o którym mowa wyżej, uwzględnia się także umieszczone na nim kominy, reklamy, anteny oraz inne urządzenia, a w przypadku dróg lub linii kolejowych również ich skrajnie.

6. Obowiązuje zapewnienie wymaganej ilości wody do zewnętrznego gaszenia pożaru oraz dróg pożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1. Podstawowy układ drogowy, zapewniający powiązania z układem zewnętrznym tworzą: projektowana droga klasy L – lokalna (1KDL), istniejąca droga klasy D- dojazdowa (1KDD), a także fragment drogi klasy Z - zbiorcza (1KDZ) stanowiąca projektowane poszerzenie ul. Morskiej.

2. Teren objęty zmianą planu obsługiwany jest przez:

1) układ dróg publicznych istniejących oraz projektowanych, na który składają się:

- a) droga klasy Z- zbiorcza 1KDZ (projektowane poszerzenie ul. Morskiej),
- b) droga klasy L- lokalna 1KDL (projektowana obwodnicy dla starej części wsi Rewa),
- c) droga klasy D – dojazdowa 1KDD (istniejąca ul. Wiklinowa);

2) drogi wewnętrzne (1KR i 2KR).

3. Ustalenia dla publicznych dróg i dojazdów:

1) ustalenia dla drogi klasy Z (1KDZ):

- a) powierzchnia terenu: 0,03 ha,
- b) przeznaczenie terenu: droga klasy zbiorcza,
- c) projektowana szerokość w liniach rozgraniczających - poszerzenie drogi jak na części graficznej planu;

2) ustalenia dla drogi klasy L (1KDL):

- a) powierzchnia terenu: 0,37 ha:
- b) przeznaczenie terenu: droga klasy lokalna,
- c) projektowana szerokość w liniach rozgraniczających minimum 15 m, jak na części graficznej planu,
- d) projektowana droga musi uwzględniać w przekroju ulicy ścieżkę rowerową stanowiącą fragment lokalnej trasy rowerowej,
- e) projektowana droga musi uwzględniać w odpowiednich miejscach przepusty dla rowów melioracyjnych a także migracji małych zwierząt,
- f) zagospodarowanie terenu drogi musi uwzględniać zachowanie niezakłóconego widoku z otwarcia widokowego oznaczonego na części graficznej planu;

3) ustalenia dla drogi klasy D (1KDD):

- a) powierzchnia terenu: 0,11 ha
- b) przeznaczenie terenu: droga klasy dojazdowa,
- c) projektowana szerokość w liniach rozgraniczających 8 m;

4) ustalenia dla ciągów komunikacyjnych stanowiących drogi wewnętrzne, oznaczonych jako KR:

- a) powierzchnia terenu 1KR - 0,05ha,
- b) powierzchnia terenu 2KR - 0,07 ha,
- c) przeznaczenie terenu: drogi wewnętrzne (1KR, 2KR),
- d) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających, jak na części graficznej planu.

4. Urządzenie terenów komunikacyjnych winno uwzględniać elementy zagospodarowania niezbędne dla pieszych i rowerzystów.

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

1. Ustala się zasady lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej:

- 1) teren oznaczony jako I- teren infrastruktury technicznej przeznacza się dla obiektów i urządzeń infrastruktury kanalizacji sanitarnej (przepompownia ścieków); na terenie tym dopuszcza się również funkcje z zakresu infrastruktury elektroenergetyki, telekomunikacji, wodociągów;
- 2) na całym obszarze objętym planem dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę, remont i rozbiórkę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej z uwzględnieniem pozostałych ustaleń § 13.;
- 3) podstawowe korytarze infrastruktury technicznej wyznaczają linie rozgraniczające określonych w planie dróg publicznych oraz wewnętrznych;
- 4) dla budowli infrastruktury technicznej obowiązuje harmonijne dostosowanie kolorystyki obiektów do otaczającego krajobrazu.

2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków sanitarnych:

- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 3) wodę do celów przeciwpożarowych w ilości wymaganej przez obowiązujące przepisy należy zapewnić ze źródeł zgodnych z przepisami w zakresie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania i odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

- 1) wody opadowe i roztopowe należy zagospodarować na terenie własnej nieruchomości, w sposób niepowodujący pogorszenia stosunków wodnych na terenach sąsiednich;
- 2) w przypadku terenów o wysokim poziomie wód gruntowych lub zagrożonych podtopieniami, należy zastosować rozwiązania zapobiegające ich negatywnemu oddziaływaniu;
- 3) dopuszcza się:
 - a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do układu odwadniającego, niewłączonego do systemu kanalizacji deszczowej np. studnie chłonne, oczko wodne, zbiornik z instalacją rozsączającą,
 - b) gromadzenie wód opadowych w celu późniejszego wykorzystania np. do nawodnienia trawników, zieleńców, do prac porządkowych i ogrodniczych itp.;
- 4) dopuszcza się odprowadzenie niemożliwego do zagospodarowania nadmiaru wód opadowo-roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub innych odbiorników za zgodą i na warunkach Gminy;
- 5) przed przystąpieniem do projektowania zagospodarowania wód opadowo-roztopowych lub też do projektowania odprowadzania niemożliwego do zagospodarowania nadmiaru wód opadowo-roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub innych odbiorników należy uzyskać od Gminy warunki na zagospodarowanie lub odprowadzanie nadmiaru wód opadowo-roztopowych;
- 6) projekt zagospodarowania wód opadowo-roztopowych lub też projekt odprowadzania niemożliwego do zagospodarowania nadmiaru wód opadowo-roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub innych odbiorników należy uzgodnić w Gminie.

4. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) zasilenie zabudowy w energię elektryczną z istniejących stacji transformatorowych, dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę stacji transformatorowych 15/0,4 kV;
- 2) przez teren objęty planem przebiegają linie energetyczne średniego napięcia 15kV i niskiego napięcia 0,4 kV;
- 3) dopuszcza się remont i przebudowę napowietrznych i kablowych linii energetycznych oraz budowę i rozbudowę kablowych linii energetycznych; w przypadku przebudowy napowietrznych linii energetycznych obowiązuje ich skablowanie;
- 4) dopuszcza się realizację odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni.

5. Zaopatrzenie w gaz z indywidualnych źródeł lub z sieci.

6. Zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych niskoemisyjnych lub nieemisyjnych źródeł ciepła, spełniających normy ochrony środowiska.

7. Dopuszcza się infrastrukturę telekomunikacyjną oraz teleinformatyczną. Realizacja infrastruktury telekomunikacyjnej oraz teleinformatycznej zgodnie z występującymi potrzebami. Z uwagi na lokalizację terenu objętego mpzp oraz mając na uwadze uwarunkowania środowiskowe wyklucza się lokalizację stacji bazowych telefonii komórkowej.

8. Gospodarka odpadami komunalnymi zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie.

§ 14. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: na obszarze objętym planem nie ustala się sposobów i terminów zagospodarowania tymczasowego terenu.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych

§ 15. Ustalenia szczegółowe dla terenów 1MN (0,48 ha), 2MN (0,29 ha)

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- 1) funkcję mieszkaniową dopuszcza się w formie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego;
- 2) na każdej działce dopuszcza się usytuowanie jednego budynku mieszkalnego;
- 3) jako towarzyszące ustalonemu przeznaczeniu terenu dopuszcza się garaże, budynki gospodarcze.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na części graficznej planu;
- 2) zasady podziału na działki:
 - a) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej 600 m²,
 - b) dopuszcza się zabudowę na działkach o parametrach mniejszych niż określone w ustaleniach szczegółowych w następujących przypadkach:
 - podziały geodezyjne zostały zatwierdzone przed wejściem w życie planu,
 - działka została pomniejszona wskutek wydzielenia gruntu pod drogi publiczne, a także w przypadku, gdy działka została pomniejszona wskutek wydzielenia gruntu pod drogi wewnętrzne oznaczone na części graficznej planu;
- 3) teren 1MN i 2MN położony jest częściowo w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, przy lokalizowaniu zabudowy na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią:
 - a) należy stosować rozwiązania techniczne zabezpieczające teren przed powodzią morską do rzędnej 2,50 m n.p.m.,
 - b) poziom terenu przeznaczonego pod zabudowę należy podnieść do poziomu 2,0 m n.p.m.,
 - c) poziom posadzki parteru obiektów budowlanych należy wynieść powyżej rzędnej wody powodziowej o prawdopodobieństwie wystąpienia 1% oraz zabezpieczyć obiekty do wysokości co najmniej 0,7 m powyżej tej rzędnej,
 - d) obowiązuje zakaz lokalizacji kondygnacji podziemnej,
 - e) w części budynków znajdujących się poniżej poziomu zalania należy stosować materiały i konstrukcje izolujące oraz zabezpieczające przed działaniem wody,
 - f) obowiązuje posadowienie obiektów budowlanych na płytach fundamentowych,
 - g) obowiązuje izolowanie przeciwwodne ścian i płyty fundamentowej z zabezpieczeniem przed rozmyciem podłoża,
 - h) należy zastosować zabezpieczenia przed wpływem zwrotnym ścieków z sieci kanalizacji sanitarnej.

3. Ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w wysokości 0,35;

- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 60 %;
- 3) intensywność zabudowy: minimalna 0,00, maksymalna 0,40 dla kondygnacji nadziemnych.

4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

- 1) wysokość zabudowy do 9 m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe;
- 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 9 m;
- 3) kształt dachu:
 - a) dopuszcza się dach dwuspadowy, naczółkowy lub wielospadowy o nachyleniu głównych połaci 30–45°,
 - c) pozostałe wymogi dotyczące dachów zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 4.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) wjazd na poszczególne działki z drogi 1KDD lub drogi wewnętrznej 2KR;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 8 ust. 2 pkt.

§ 16. Ustalenia szczegółowe dla terenów 1MN-U (0,04 ha), 2MN-U (0,16 ha)

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług:

- 1) na każdej działce dopuszcza się usytuowanie jednego budynku mieszkalnego lub usługowego w formie budynku wolnostojącego;
- 2) dopuszcza się realizację funkcji mieszkaniowej w formie jednego lokalu mieszkalnego w budynku o dopuszczonej funkcji usługowej;
- 3) dopuszcza się realizację funkcji usługowej w formie jednego lokalu usługowego w budynku o funkcji mieszkaniowej;
- 4) funkcję usługową dopuszcza się w zakresie:
 - a) usług handlu, z wykluczeniem usług o powierzchni powyżej 2000 m²,
 - b) usług turystyki, rozumianych jako usługi hotelarskie,
 - c) usług gastronomii,
 - d) usług zdrowia i pomocy społecznej, z wykluczeniem szpitali,
 - e) usług biurowych i administracji;
- 5) funkcje usług hotelarskich dopuszcza się w następującym zakresie:
 - a) jako usługi hotelarskie świadczone w obiektach hotelarskich, z wyłączeniem moteli,
 - b) jako usługi hotelarskie świadczone w innych obiektach, z wyłączeniem następujących rodzajów obiektów: domków turystycznych, kempingów, pól biwakowych, miejsc na ustawienie namiotów lub przyczep samochodowych;
- 6) jako towarzyszące ustalonemu przeznaczeniu terenu dopuszcza się garaże i budynki gospodarcze.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na części graficznej planu;
- 2) zasady podziału na działki:
 - a) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej 600 m²,
 - b) dopuszcza się zabudowę na działkach o parametrach mniejszych niż określone w ustaleniach szczegółowych w następujących przypadkach:
 - podziały geodezyjne zostały zatwierdzone przed wejściem w życie planu,
 - działka została pomniejszona wskutek wydzielenia gruntu pod drogi publiczne, a także w przypadku, gdy działka została pomniejszona wskutek wydzielenia gruntu pod drogi wewnętrzne oznaczone na części graficznej planu;

- 3) teren 1MN-U położony jest częściowo w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, przy lokalizowaniu zabudowy na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią:
- c) należy stosować rozwiązania techniczne zabezpieczające teren przed powodzią morską do rzędnej 2,50 m n.p.m.,
 - d) poziom terenu przeznaczonego pod zabudowę należy podnieść do poziomu 2,0 m n.p.m.,
 - e) poziom posadzki parteru obiektów budowlanych należy wynieść powyżej rzędnej wody powodziowej o prawdopodobieństwie wystąpienia 1% oraz zabezpieczyć obiekty do wysokości co najmniej 0,7 m powyżej tej rzędnej,
 - f) obowiązuje zakaz lokalizacji kondygnacji podziemnej,
 - g) w części budynków znajdujących się poniżej poziomu zalania należy stosować materiały i konstrukcje izolujące oraz zabezpieczające przed działaniem wody,
 - h) obowiązuje posadowienie obiektów budowlanych na płytach fundamentowych,
 - i) obowiązuje izolowanie przeciwwodne ścian i płyty fundamentowej z zabezpieczeniem przed rozmyciem podłoża,
 - j) należy zastosować zabezpieczenia przed wpływem zwrotnym ścieków z sieci kanalizacji sanitarnej.

3. Ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w wysokości 0,30;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 50 %;
- 3) intensywność zabudowy: minimalna 0,00, maksymalna 0,45 dla kondygnacji nadziemnych.

4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

- 1) wysokość zabudowy do 9 m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe;
- 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 9 m;
- 3) kształt dachu:
 - a) dopuszcza się dach dwuspadowy, naczółkowy, wielospadowy o nachyleniu głównych połaci 35–45°,
 - b) pozostałe wymogi dotyczące dachów zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 4 ust. 4.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) wjazd na poszczególne działki:
 - a) dla terenu 1MN-U, stanowiącego fragment terenu znajdującego się poza granicami planu, z ul. Piaskowej (poza granicami planu),
 - b) dla terenu 2MN-U z ul. Morskiej poprzez istniejące zjazdy (poza granicami planu);
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 8 ust. 2.

§ 17. Ustalenia szczegółowe dla terenów 3MN-U (0,55 ha), 4MN-U (0,23 ha)

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług:

- 1) na każdej działce dopuszcza się usytuowanie jednego budynku mieszkalnego lub usługowego w formie budynku wolnostojącego;
- 2) dopuszcza się realizację funkcji mieszkaniowej w formie jednego lokalu mieszkalnego w budynku o dopuszczonej funkcji usługowej;
- 3) dopuszcza się realizację funkcji usługowej w formie jednego lokalu usługowego w budynku o funkcji mieszkaniowej;
- 4) funkcję usługową dopuszcza się w zakresie:
 - a) usług handlu, z wykluczeniem usług o powierzchni powyżej 2000 m²,
 - b) usług turystyki, rozumianych jako usługi hotelarskie,

- c) usług gastronomii,
 - d) usług zdrowia i pomocy społecznej, z wykluczeniem szpitali,
 - e) usług biurowych i administracji;
- 5) funkcje usług hotelarskich dopuszcza się w następującym zakresie:
- a) jako usługi hotelarskie świadczone w obiektach hotelarskich, z wyłączeniem moteli,
 - b) jako usługi hotelarskie świadczone w innych obiektach, z wyłączeniem następujących rodzajów obiektów: domków turystycznych, kempingów, pól biwakowych, miejsc na ustawienie namiotów lub przyczep samochodowych;
- 6) jako towarzyszące ustalonemu przeznaczeniu terenu dopuszcza się garaże i budynki gospodarcze.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na części graficznej planu;
- 2) zasady podziału na działki:
 - a) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej 600 m²,
 - b) dopuszcza się zabudowę na działkach o parametrach mniejszych niż określone w ustaleniach szczegółowych w następujących przypadkach:
 - podziały geodezyjne zostały zatwierdzone przed wejściem w życie planu,
 - działka została pomniejszona wskutek wydzielenia gruntu pod drogi publiczne, a także w przypadku, gdy działka została pomniejszona wskutek wydzielenia gruntu pod drogi wewnętrzne oznaczone na części graficznej planu;
- 3) teren 4MN-U położony jest częściowo w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, przy lokalizowaniu zabudowy na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią:
 - a) należy stosować rozwiązania techniczne zabezpieczające teren przed powodzią morską do rzędnej 2,50 m n.p.m.,
 - b) poziom terenu przeznaczonego pod zabudowę należy podnieść do poziomu 2,0 m n.p.m.,
 - c) poziom posadzki parteru obiektów budowlanych należy wynieść powyżej rzędnej wody powodziowej o prawdopodobieństwie wystąpienia 1% oraz zabezpieczyć obiekty do wysokości co najmniej 0,7 m powyżej tej rzędnej,
 - d) obowiązuje zakaz lokalizacji kondygnacji podziemnej,
 - e) w części budynków znajdujących się poniżej poziomu zalania należy stosować materiały i konstrukcje izolujące oraz zabezpieczające przed działaniem wody,
 - f) obowiązuje posadowienie obiektów budowlanych na płytach fundamentowych,
 - g) obowiązuje izolowanie przeciwwodne ścian i płyty fundamentowej z zabezpieczeniem przed rozmyciem podłoża,
 - h) należy zastosować zabezpieczenia przed wpływem zwrotnym ścieków z sieci kanalizacji sanitarnej.

3. Ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w wysokości 0,35;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 60 %;
- 3) intensywność zabudowy: minimalna 0,00, maksymalna 0,40 dla kondygnacji nadziemnych.

4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

- 1) wysokość zabudowy do 9 m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe;
- 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 9 m;
- 3) kształt dachu:

- a) dopuszcza się dach dwuspadowy, naczółkowy lub wielospadowy o nachyleniu głównych połaci 30–45°,
- b) pozostałe wymogi dotyczące dachów zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 4.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) wjazd na poszczególne działki z drogi 1KDD lub drogi wewnętrznej 1KR;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 8 ust. 2 pkt.

§ 18. Ustalenia szczegółowe dla terenów 1U (0,26 ha), 2U (0,37 ha), 3U (0,07 ha)

1. Przeznaczenie terenu: teren usług:

- 1) funkcję usługową dopuszcza się w zakresie:
 - a) usług handlu, z wykluczeniem usług o powierzchni powyżej 2000 m²,
 - b) usług turystyki, rozumianych jako usługi hotelarskie,
 - c) usług gastronomii,
 - d) usług zdrowia i pomocy społecznej, z wykluczeniem szpitali,
 - e) usług biurowych i administracji;
- 2) funkcje usług hotelarskich dopuszcza się w następującym zakresie:
 - a) jako usługi hotelarskie świadczone w obiektach hotelarskich, z wyłączeniem moteli,
 - b) jako usługi hotelarskie świadczone w innych obiektach, z wyłączeniem następujących rodzajów obiektów: kempingów, pól biwakowych, miejsc na ustawienie namiotów lub przyczep samochodowych;
- 3) jako towarzyszące ustalonemu przeznaczeniu terenu dopuszcza się funkcję mieszkaniową w formie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub jednego lokalu mieszkalnego w budynku o innej, dopuszczonej funkcji;
- 4) jako towarzyszące ustalonemu przeznaczeniu terenu dopuszcza się garaże i budynki gospodarcze.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na części graficznej planu;
- 2) zasady podziału na działki:
 - a) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej 1500 m²,
 - b) dopuszcza się zabudowę na działkach o parametrach mniejszych niż określone w ustaleniach szczegółowych w następujących przypadkach:
 - podziały geodezyjne zostały zatwierdzone przed wejściem w życie planu,
 - działka została pomniejszona wskutek wydzielenia gruntu pod drogi publiczne, a także w przypadku, gdy działka została pomniejszona wskutek wydzielenia gruntu pod drogi wewnętrzne oznaczone na części graficznej planu.
- 3) teren 1U i 2U położony jest częściowo w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonego na części graficznej planu, przy lokalizowaniu zabudowy na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią:
 - a) należy stosować rozwiązania techniczne zabezpieczające teren przed powodzią morską do rzędnej 2,50 m n.p.m.,
 - b) poziom terenu przeznaczonego pod zabudowę należy podnieść do poziomu 2,0 m n.p.m.,
 - c) poziom posadzki parteru obiektów budowlanych należy wynieść powyżej rzędnej wody powodziowej o prawdopodobieństwie wystąpienia 1% oraz zabezpieczyć obiekty do wysokości co najmniej 0,7 m powyżej tej rzędnej,
 - d) obowiązuje zakaz lokalizacji kondygnacji podziemnej,

- e) w części budynków znajdujących się poniżej poziomu zalania należy stosować materiały i konstrukcje izolujące oraz zabezpieczające przed działaniem wody,
- f) obowiązuje posadowienie obiektów budowlanych na płytach fundamentowych,
- g) obowiązuje izolowanie przeciwwodne ścian i płyty fundamentowej z zabezpieczeniem przed rozmyciem podłoża,
- h) należy zastosować zabezpieczenia przed wpływem zwrotnym ścieków z sieci kanalizacji sanitarnej.

3. Ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w wysokości 0,35;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 40 %;
- 3) intensywność zabudowy: minimalna 0,00, maksymalna 0,60 dla kondygnacji nadziemnych.

4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

- 1) wysokość zabudowy do 10 m;
- 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 10 m;
- 3) kształt dachu:
 - a) dopuszcza się dach dwuspadowy, naczółkowy, wielospadowy o nachyleniu głównych połaci 30–45° lub dach płaski,
 - b) pozostałe wymogi dotyczące dachów zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 4 ust. 4.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 3) wjazd na poszczególne działki:
 - a) dla terenu 1U z drogi 1KDL,
 - b) dla terenu 2U z drogi 1KDL lub z drogi wewnętrznej 1KR,
 - c) dla terenu 3U z drogi wewnętrznej 1KR;
- 4) obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 8 ust. 2.

§ 19. Ustalenia szczególne dla terenu 1ZN (0,62 ha)

- 1. Przeznaczenie terenu: teren zieleni naturalnej.
- 2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu: nie ustala się.

3. Obowiązuje zakaz zabudowy oraz zakaz sytuowania obiektów budowlanych oraz urządzeń infrastruktury technicznej, nie ustala się: zasad lokalizacji zabudowy, wskaźników zagospodarowania terenu (m.in. zasad dotyczących zapewnienia miejsc parkingowych, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową), a także parametrów kształtowania zabudowy i gabarytów obiektów oraz zasad obsługi komunikacyjnej.

§ 20. Ustalenia szczególne dla terenu 1I (0,01 ha)

- 1. Przeznaczenie terenu: teren infrastruktury.
- 2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu: nie ustala się.

3. Obowiązuje zakaz zabudowy za wyjątkiem obiektów budowlanych oraz urządzeń infrastruktury technicznej, nie ustala się: zasad lokalizacji zabudowy, wskaźników zagospodarowania terenu (m.in. zasad dotyczących zapewnienia miejsc parkingowych, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową), a także parametrów kształtowania zabudowy i gabarytów obiektów oraz zasad obsługi komunikacyjnej.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 21. Dla całego obszaru objętego planem ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 15%.

§ 22. Dla obszaru objętego planem traci moc uchwała nr LXX/79/2010 Rady Gminy Kosakowo z dnia 6 października 2010 roku w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Rewa gm. Kosakowo.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Kosakowo

Sławomir Konarski

Załącznik nr 3

do Uchwały Nr XLVI/268/2026 Rady Gminy Kosakowo
z dnia 05 marca 2026 roku

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części obrębu Rewa w rejonie ul. Wiklinowej i Jantarowej.

1. Budowa dróg: w zakresie należącym do zadań własnych gminy obowiązuje rozbudowa układu drogowego poprzez budowę i urządzenie drogi 1KDL wraz z urządzeniem trasy rowerowej, zgodnie z ustaleniami planu pozostałe potrzeby w zakresie obsługi komunikacyjnej zostaną zaspokojone poprzez rozbudowę układu dróg wewnętrznych i dojazdów i do poszczególnych posesji.
2. Uzbrojenie terenu: w zakresie należącym do zadań własnych gminy obowiązuje:
 - 1) rozbudowa gminnego systemu wodociągowego i powiązanie projektowanej sieci wodociągowej z ujęciem wody, poprzez sieć wodociągową funkcjonującą w obrębie Rewa w gminie Kosakowo;
 - 2) rozbudowa sieci kanalizacji sanitarnej i odprowadzenie ścieków komunalnych do oczyszczalni ścieków „Dębogórze” znajdującej się terenie gminy Kosakowo poprzez sieć kanalizacji sanitarnej.
3. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy:
 - 1) inwestycje należące do zadań własnych gminy będą realizowane z udziałem środków pochodzących z budżetu Gminy.
 - a) wydatki z budżetu Gminy Kosakowo,
 - b) finansowanie i współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy,
 - c) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilnoprawnym; w tym w formie partnerstwa publiczno-prywatnego;
 - 2) linie elektroenergetyczne, ciepłociągi, gazociągi, regionalne sieci szerokopasmowe oraz inna infrastruktura telekomunikacyjna realizowane będą, w zależności od potrzeb, przez przedsiębiorstwa posiadające stosowne koncesje.

.....
Przewodniczący Rady Gminy Kosakowo

Załącznik nr 2

do Uchwały Nr XLVI/268/2026 Rady Gminy Kosakowo
z dnia 05 marca 2026 roku

**ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU
- dotyczy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Rewa
w rejonie ul. Wiklinowej i Jantarowej**

Na podstawie Uchwały Nr LXXXIX/622/2023 Rady Gminy Kosakowo z dnia 26 stycznia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Rewa w rejonie ul. Wiklinowej i Jantarowej, Wójt Gminy Kosakowo podjął procedurę sporządzenia ww. planu.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Rewa w rejonie ul. Wiklinowej i Jantarowej wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu, w dniach od 10.02.2025 r. do 03.03.2025 r. Dyskusja publiczna odbyła się w dniu 20.02.2025 r..

Na podstawie art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 29, art. 40, art. 54 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko, osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi do projektu planu, w nieprzekraczalnym terminie do dnia 18 marca 2025 r.

W wyznaczonym terminie wpłynęło jedno pismo z trzema uwagami, których zostały uwzględnione.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Rewa w rejonie ul. Wiklinowej i Jantarowej wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został ponownie wyłożony do publicznego wglądu, w dniach w dniach od 9 czerwca 2025 roku do 2 lipca 2025 roku. Dyskusja publiczna odbyła się w dniu 12.06.2025 r. Termin składania uwag minął dnia 18.07.2025 r.

W wyznaczonym terminie nie wpłynęły żadne uwagi.

.....
*przewodniczący
Rady Gminy Kosakowo*

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLVI/268/2026

Rady Gminy Kosakowo

z dnia 5 marca 2026 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