

## UZASADNIENIE

do uchwały Nr .././2016 Rady Gminy Kosakowo z dnia ..... 2016r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 72/1 i 62/2 w Pogórze gmina Kosakowo przy ul. Kościuszki, na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.).

Zgodnie z podjętą uchwałą Nr XX/5/2016 Rady Gminy Kosakowo z dnia 28 stycznia 2016 r. przystąpiono do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 72/1 i 62/2 w Pogórze gmina Kosakowo przy ul. Kościuszki. Obszar objęty projektem planu miejscowego obejmuje tereny położone w granicach geodezyjnych obrębu Pogórze w gminie Kosakowo o powierzchni ok. 8,63ha. Gmina Kosakowo położona jest w północno-wschodniej części województwa pomorskiego. Wschodnią granicą gminy jest linia brzegowa Morza Bałtyckiego, kanał Łyski i Leniwy wyznacza granicę z Puckiem. Od południa i zachodu gmina sąsiaduje z Gdynią i Rumią. Położona jest na terenie Kępy Oksywskiej i Pradoliny Kaszubskiej. Obszar objęty projektem planu stanowią tereny niezainwestowane, porolne, wśród terenów zainwestowanych: od południa obszar graniczy bezpośrednio z osiedlem mieszkaniowym zabudowy wielorodzinnej Shiraz Park, od wschodu z zabudową jednorodzinną, dalej znajduje się Centrum Handlowe „Szperk”, od północy w odl. ok.180m zabudowa wielorodzinna (6 budynków), od zachodu z drogą lokalną – ul. Kościuszki. Pogórze leży w południowej części gminy Kosakowo, na północ od miasta Gdyni.

W wyniku realizacji ww. uchwały został opracowany projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko ustaleń miejscowego planu i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Ustalenia planu miejscowego określają m.in.: przeznaczenie terenu, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zasady prawidłowej obsługi komunikacyjnej w powiązaniu z istniejącym układem komunikacyjnym wsi, zasady ochrony środowiska oraz systemowe rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej. Postępowanie zgodne z planem przyczyni się do znaczącej poprawy stanu zagospodarowania poprzez ustalenie zasad zagospodarowania terenów dla wyznaczonych działek oraz określenie przeznaczeń terenów przewidzianych pod funkcje zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych, z uwzględnieniem zasad ich obsługi komunikacyjnej, co przekłada się na realizację polityki przestrzennej gminy wynikającej ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kosakowo. Zapotrzebowanie na tereny mieszkaniowe w gminie Kosakowo wynika ze stałego wzrostu liczby ludności w gminie, głównie opartym na migracji osób z rejonów Trójmiasta w poszukiwaniu „tańszego” miejsca zamieszkania i życia. Celem równie ważnym sporządzenia planu jest dostosowanie zasad zagospodarowania terenów do aktualnych przepisów z zakresu zagospodarowania przestrzennego jak i przepisów odrębnych, w tym z zakresu ochrony środowiska. Realizacja ustaleń planu pozwoli na powstanie nowej zabudowy jako kontynuacji istniejącej i powstającej w sąsiedztwie, pozwoli także wypełnić zadania z zakresu gospodarki komunalnej (uzupełnienie uzbrojenia terenu i układu komunikacyjnego) oraz wykształcić system przestrzeni publicznych opartych o układ ulic i terenów zielonych. Procedura formalno-prawna sporządzenia planu miejscowego została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

### 1. W projekcie planu uwzględniono:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie: linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, linii zabudowy, przeznaczenia terenów, wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe dzięki ustaleniom dotyczącym kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym wprowadzonym zasadom dotyczącym kolorystyki i materiałów elewacji budynków i ogrodzeń, zasadom i warunkom sytuowania nośników reklamowych i szyldów informacyjnych, a także ogrodzeń i urządzeń technicznych;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez wprowadzenie:
  - a) na obszarze objętym planem nie występują prawne formy ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,
  - b) zagospodarowania działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i drogi przed wpływem wód,
  - c) usuwania i utylizacji odpadów wytwarzanych w ramach terenów usług, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
  - d) skablowania nowych linii telekomunikacyjnych i elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia,
  - e) klasyfikacji terenów pod względem ochrony akustycznej, w rozumieniu przepisów odrębnych,
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez:
  - a) wskazanie stanowisk archeologicznych znajdujących się w wojewódzkiej ewidencji stanowisk archeologicznych,
  - b) wprowadzenie zasad prowadzenia procesów budowlanych w granicach stanowisk archeologicznych,
  - c) ze względu na brak dóbr kultury współczesnej, nie wprowadza się ustaleń w zakresie ich ochrony;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez określenie zasad ochrony środowiska oraz zasad lokalizacji i form ogrodzeń oraz ustalenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni racjonalnie wykorzystując istniejące elementy wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu przy wyznaczaniu nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę;
- 7) prawo własności wyznaczając liniami rozgraniczającymi tereny przeznaczone pod zabudowę w uporządkowanych relacjach w stosunku do inwestycji celu publicznego;

- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa ustalając przebiegi dróg publicznych, sieci i urządzeń infrastruktury zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym regulującymi działania w sytuacjach szczególnych zagrożeń;
  - 9) potrzeby interesu publicznego wskazując w projekcie planu tereny przeznaczone pod drogi publiczne;
  - 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, określając możliwość wyposażenie terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz precyzując zasady ich realizacji;
  - 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez informację na stronie internetowej Urzędu Gminy Kosakowo, ogłoszenie w prasie, obwieszczenie na tablicach ogłoszeń o:
    - a) przystąpieniu do sporządzenia projektu planu i o wyłożeniu projektu do publicznego wglądu,
    - b) możliwości składania wniosków i uwag do projektu planu na piśmie, ustnie do protokołu,
    - c) możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy;
  - 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez zastosowanie się do czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również na podstawie art. 21, art. 39 i art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2016 r. poz. 353 z późn. zm.) przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
  - 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez wykorzystanie istniejącej sieci wodociągowej.
2. Ustalając przeznaczenie terenu, a także określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, Wójt Gminy Kosakowo rozważył interes publiczny i interesy prywatne, i ustosunkował się do zgłoszonych wniosków i uwag.

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 72/1 i 62/2 w Pogórze gmina Kosakowo w terminie przewidzianym do składania wniosków określonym w ogłoszeniu i obwieszczeniu nie wpłynęły wnioski od osób prywatnych.

W związku z zawiadomieniem instytucji o przystąpieniu do sporządzenia planu wpłynęło dziesięć wniosków od instytucji. Zgłoszone wnioski zostały uwzględnione w zakresie zgodnym z ustawą „o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym”.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 30.09.2016r. do 28.10.2016r. W trakcie wyłożenia zaplanowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie rozwiązaniami na dzień 20.10.2016r. W terminach przewidzianych do składania uwag wpłynęło łącznie ..... uwag. .... uwag uwzględniono w całości, ... uwag uwzględniono w części oraz ... uwag zostało odrzuconych w całości.

3. Umożliwiając sytuowanie nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni, w szczególności:
- 1) projektowane struktury przestrzenne oparto o istniejący system komunikacyjny z uwzględnieniem jego przebudowy oraz o projektowane drogi dojazdowe uzupełniające istniejący układ drogowy;
  - 2) uwzględniono przebieg istniejących tras komunikacyjnych, które umożliwią maksymalne wykorzystanie transportu publicznego jako środka transportu;
  - 3) zapewniono rozwiązania przestrzenne, ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez wskazanie w zakresie przeznaczenia dopuszczonego dla terenów dróg publicznych m.in.: ścieżek rowerowych.

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

Projekt planu jest zgodny z wynikami analizy w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kosakowo oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w gminie Kosakowo w oparciu o kryteria zawarte w uchwale Nr XXXIII/80/2012 Rady Gminy Kosakowo z dnia 25 października 2012 r.

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

Prognoza finansowa skutków uchwalenia planu określa potencjalne dochody i wpływy z tytułu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wykonane obliczenia wykazały, że perspektywiczny prognozowany bilans finansowy planu będzie dodatni. Największe przychody mogą wystąpić z tytułu dochodów gminy z jednorazowych opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, których wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu miejscowego oraz z tytułu podatków od nieruchomości. Prognoza skutków finansowych oparta jest na maksymalnych możliwościach zagospodarowania obszaru objętego planem, faktyczne wartości wydatków i wpływów do budżetu gminy mogą odbiegać od przewidywanych w opracowanej prognozie. Ustalenia planu miejscowego tak samo jak przekładają się na dochody gminy tak również są źródłem istotnych dla budżetu gminy wydatków związanych z realizacją zadań należących do gminy. Zadania w zakresie realizacji inwestycji infrastrukturalnych i drogowych finansowane będą zgodnie z obowiązującymi przepisami i zawartymi z inwestorami 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.

Opracowany projekt planu uzyskał wszystkie niezbędne opinie i uzgodnienia określone w art. 17 pkt 6 lit. a i b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.