



Kosakowo, 13.11.2016 r.

ul. Adm. J. Unruga 26
81-181 Gdynia
tel. 501-191-961
e-mail: poczta@kosakowo.info

KRS: 0000402124

Wójt Gminy Kosakowo
ul. Żeromskiego 69
81-198 Kosakowo

Dot.: uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 72/1 i 62/2 w Pogórze gm. Kosakowo przy ul. Kościuszki wyłożonego do wglądu w dniach od 30.09.2016 r. do 28.10.2016 r.

Działając w oparciu o Art. 18. ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym niniejszym składam poniższe uwagi w celu ich rozpatrzenia i uwzględnienia.

1. Przeprowadzenie procedury uchwalania planu zgodnie z Art. 14. ust.3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Uzasadnienie

Przywołany przepis ustawy stanowi, że :

„Plan miejscowy, w wyniku którego następuje zmiana przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, sporządza się dla całego obszaru wyznaczonego w studium.”

Zważywszy na powyższy projekt planu powinien obejmować teren określony w studium jako teren zabudowy mieszkalnej co przedstawia fragment studium przedstawiony w **załączniku nr 1**.

Załącznik nr 2 przedstawia kopię odpowiedzi Wojewody Pomorskiego na wniosek Stowarzyszenia Mieszkańców Kosakowa dotyczącego zapisu Art. 14 ust. 3 ustawy na etapie podejmowania uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu. Wojewoda jednoznacznie stwierdził, że powyższy przepis nie dotyczy uchwały o przystąpieniu, a jak to stwierdził w przedostatnim akapicie na 1 stronie

„Przepis ten bowiem stanowi, że to plan miejscowy, w wyniku którego następuje zmiana przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne sporządza się dla całego obszaru wyznaczonego w studium”.

W przypadku tego planu przepis ten ma zasadnicze znaczenie ze względu na uwarunkowania ogólne, które zostaną przedstawione w kolejnych punktach uwag.

2. Wprowadzenie w projekcie planu powierzchni co najmniej 2 ha z przeznaczeniem na cele oświatowo - rekreacyjne w szczególności na szkołę podstawową, przedszkole i żłobek.

Uzasadnienie

Ogólnie przyjęte wskaźniki urbanistyczne, wprowadzicie nie wynikające z obowiązujących norm, ale stanowiące pojęcia fachowe i parametry służące do oceny jakościowej projektów, zakładają, że w osiedlach zamieszkałych przez co najmniej 10 tys. mieszkańców powinna być usytuowana szkoła podstawowa do której odległość od najdalszych zabudowań nie byłaby większa niż 500 m.

Z taką sytuacją mamy do czynienia w przypadku procedowanego planu. Uchwalany plan przewiduje zasiedlenie ponad 2500 mieszkańców. Obecnie budowane osiedla i te, na które są już prowadzone procedury budowlane w najbliższym czasie doprowadzą do sytuacji, iż na Pogórze w osiedlach przyległych do terenu planu będzie zamieszkiwało ponad 10 tys. mieszkańców.

Zasady, o których powyżej mowa oraz parametry dotyczące przewidywanej ilości mieszkańców potwierdził podczas dyskusji publicznej w dniu 20.10.2016 r. projektant planu jak i pani Kierownik Referatu ds. Planowania i Zagospodarowania Przestrzennego Urzędu Gminy Kosakowo.

3. W projekcie planu zastosować wskaźniki zawarte w planach dla terenów przyległych i wynikające z obecnych praktyk budowy osiedli na terenie gminy Kosakowo tj.:
 - 3.1. wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – zmienić z 30% na 40% tak jak w planie dla osiedla „Morskie”
 - 3.2. wskaźnik intensywności zabudowy – zmienić z 0.8 na 0.7 tak jak w planie dla osiedla „Morskie”, bez rozdzielania na wskaźnik dla części nadziemnej.
 - 3.3. stawka % art.36 ust 4. ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym – zmienić z 5 % na 15 % tak jak było w projekcie pierwotnym dla tego terenu.
 - 3.4. wskaźnik miejsc postojowych - zmienić z 1,2 na 1,5 – wynika to z doświadczeń z brakiem miejsc postojowych na osiedlu „Morskie”. Wskaźnik ten w pierwotnym projekcie dla tego terenu wynosił 1,5.

Uzasadnienie

- ad. 3.1. zamieszkiwanie w gminie Kosakowo powszechnie kojarzy się z bliskością przyrody, dlatego też powinniśmy zachować już raz przyjęte standardy i nie pomniejszać terenów zielonych w osiedlach.
- ad. 3.2. przyjęcie zapisu wskaźnika w zaproponowanej w projekcie planu jest niepotrzebnym odejściem od wskaźnika już funkcjonującego w osiedlu „Morskie”, które może posłużyć za wzór kompromisu pomiędzy tzw. blokowiskiem a osiedlem przyjaznym dla mieszkańców.
- ad. 3.3. zgodnie z ustawą stawka procentowa opłaty należnej gminie w związku ze zmianą przeznaczenia terenu może być max. do 30 %, nie ma racjonalnego powodu z punktu widzenia mieszkańców, żeby pomniejszać przychody gminy. Pozyskane fundusze będą niezbędne do sfinansowania wydatków związanych z budową osiedla takich jak: wykup terenu pod drogi, budowa drogi, budowa szkoły, przedszkola, żłobka. Należy zwrócić uwagę, że w planie dla osiedla „Morskie” była to stawka 10 %, dla osiedla przy Czechowicza, a także w pierwotnym projekcie dla tego terenu 15 %.
- ad.3.4. W sytuacji coraz większej ilości samochodów, podwyższenie wskaźnika miejsc postojowych do 1,5 miejsca na jedno mieszkanie, nie jest fanaberią a wręcz koniecznością. Niezrozumiałym jest, iż w projekcie planu przewiduje się miejsca postojowe na terenie, który ma wykupić gmina pod drogę. Wszystkie miejsca postojowe powinny być zapewnione przez właściciela terenu.

Przyjęcie powyższych uwag powinno ucywilizować obecną tendencje zabudowy nieprzyjaznej mieszkańcom. Interesem mieszkańców jest poprawa warunków życia, a nie budowa blokowisk traktowanych jako przysłowiowa sypialnia.

Prezes Zarządu

.....
Henryk Palczewski

Załączniki:

1. Fragment studium z naniesionymi granicami terenu, dla którego powinien być sporządzony plan.
2. Odpowiedź Wojewody na wniosek Stowarzyszenia Mieszkańców Gminy Kosakowo.