

Uchwała Nr LXI/218/2018
Rady Gminy Kosakowo
z dnia 26 września 2018 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działek od nr 192/23 i kolejno do nr 192/27 oraz 192/47 w obrębie Mechelinki, gmina Kosakowo, w rejonie ul.Klifowej

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2017 r. poz. 1073, z późn. zm.) oraz art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2018 r. poz. 994, z późn. zm.) w związku z uchwałą Rady Gminy Kosakowo Nr XLVI/99/2017 Rady Gminy Kosakowo z dnia 3 października 2017 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działek od nr 192/23 i kolejno do nr 192/27 oraz 192/47 w obrębie Mechelinki, gmina Kosakowo, w rejonie ul.Klifowej, 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 uchwalonego uchwałą Nr LI/136/2018 z dnia 8 lutego 2018r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działek od nr 192/23 i kolejno do nr 192/27 oraz 192/47 w obrębie Mechelinki, gmina Kosakowo, w rejonie ul.Klifowej zwany dalej planem.

§ 2. Zakres opracowania i przedmiot planu:

- 1) granice terenu objętego planem określa załącznik do uchwały Rady Gminy Kosakowo Nr XLVI/99/2017 Rady Gminy Kosakowo z dnia 3 października 2017 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działek od nr 192/23 i kolejno do nr 192/27 oraz 192/47 w obrębie Mechelinki, gmina Kosakowo, w rejonie ul.Klifowej;
- 2) przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczeń i zasad zagospodarowania terenów;
- 3) łączna powierzchnia obszaru objętego planem wynosi ok. **0,72** ha.

§ 3. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) integralnie związany z uchwałą rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:1000 wraz z wyrysem 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.

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,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - d) przeznaczenie terenów - oznaczenia identyfikacyjne terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
 - e) granice obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) pozostałe oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny 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, balkonów, jednak wysunięcie to nie może być większe niż 2 m. Linie zabudowy nie dotyczą okapów i gzymsów oraz balkonów i loggi wysuniętych przed linię nie więcej niż 1,5 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) **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;
- 3) **wysokość zabudowy** - należy przez to rozumieć wysokość budynków i innych obiektów budowlanych, o których mowa w przepisach odrębnych.

Rozdział 3

Rozdział 4

Ustalenia ogólne

§ 8. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się zasady następujące zasady dotyczące kolorystyki i materiałów elewacji budynków:
 - a) materiały użyte do licowania elewacji: pochodzenia naturalnego lub wiernie imitujące naturalne – tynk, kamień, drewno; ceramiczne – cegła, materiały cegłopodobne (klinkier, płytki ceramiczne); surowy lub barwiony beton; szkło,
 - 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 oraz czerń; dopuszcza się dachy przeszklone;
- 2) ustalenia dotyczące wymaganego kształtu i kąta nachylenia dachu dotyczą głównego budynku na działce; dla takich elementów budynku jak np.: zadaszone wejścia, lukarny oraz dla zabudowy pomocniczej (garaże, budynki gospodarcze itp...) - kształt dachu dowolny;

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

- 1) na obszarze planu nie występują prawne formy ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 2) na obszarze planu ustala się obowiązek:
 - a) zagospodarowania działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i drogi przed wpływem wód;
 - 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.

§ 10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na obszarze planu nie występują prawne formy dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 11. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: na obszarze planu wyznaczono publiczne przejście piesze 1.KX.

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

- 1) w zakresie prawa lotniczego:
 - a) na terenie opracowania 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 Gdynia – Kosakowo oraz istniejącego lotniska wojskowego Gdynia Oksywie;
 - b) teren objęty planem znajduje się w odległości do 5 km od granicy lotniska (ok. 1,7 km) - zabrania się budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych, które mogą stanowić źródło żerowania ptaków;

- 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 Gdynia;
- 4) w zakresie prawa o obszarach morskich - cały obszar planu położony jest w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego;
- 5) z zakresu ochrony środowiska – na terenie 1.MW,UT dopuszczalne poziomy hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowej.

§ 13. Zasady i warunki wydzielania 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) minimalne wielkości wydzielanych działek budowlanych nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu wydzielenia dróg i dojazdów wewnętrznych, pod obiekty budowlane infrastruktury technicznej, nie dotyczą wydzielen dla regulacji granic między działkami oraz wydzielen na poprawę użytkowania działek;
 - 3) 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 terenu w otoczeniu lotniska wojskowego Gdynia - Oksywie na całym obszarze planu występuje ograniczenie wysokości budynków i budowli; obszar objęty planem w całości położony jest w granicach powierzchni poziomej wewnętrznej, która usytuowana jest na wysokości 89 m n.p.m.;
- 2) w związku z położeniem terenu w otoczeniu lotniska wojskowego Gdynia - Oksywie ustala się zastosowanie odpowiednich środków technicznych mających na celu zapewnienie dopuszczalnego przepisami prawa i normami poziomu hałasu w budynkach przeznaczonych na pobyt ludzi.

§ 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 Klifowa, położona po wschodniej stronie granicy planu;
 - b) na obszarze planu przewiduje się realizację drogi wewnętrznej jako połączenia z terenami położonymi poza granicami planu;
 - 2) warunki w zakresie urządzania miejsc do parkowania:
 - a) wymagania w zakresie urządzania miejsc parkingowych określono w kartach terenu w ustaleniach szczegółowych,
 - b) obliczoną za pomocą wskaźników liczbę miejsc parkingowych, należy zapewnić na własnej działce,
 - c) 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 urządzaniu zbiorników retencyjnych należy stworzyć warunki, by mogły one stanowić rezerwowe źródła wody przeciwpożarowej;
- c) energia elektryczna – zasilanie z sieci zasilająco-rozdzielczej 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 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 następowych; dopuszcza się odnawialne źródła energii, w tym instalacje fotowoltaiczne o mocy do 100 kW, 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; obowiązuje retencja w obrębie własnej działki, dopuszcza się, aby wody opadowe z terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej 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, dopuszcza się zbiorniki indywidualne;
- g) ogrzewanie – z indywidualnych nisko emisyjnych źródeł ciepła lub sieci ciepłowniczej; dopuszcza się kominki;
- h) telekomunikacja - na terenie objętym granicami planu dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej 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 5.

Rozdział 5

Ustalenia szczegółowe

§ 18.

1. Karta terenu: **1.MW,UT**;

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w budynkach do 4 mieszkań, usługi turystyki.
- 2) powierzchnia terenu: 0,63 ha;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – według rysunku planu, 5 m od linii rozgraniczającej drogę 1.KDW, oraz 7,5 m od terenu przejścia pieszego 1.KX;
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 25 %,
 - c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1,
 - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6,
 - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 45 %,
 - f) wysokość zabudowy: do 10,5 m – do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - g) kształt dachu: dachy strome, kąt nachylenia głównych połaci dachowych: 30°- 45°,
 - h) dopuszcza się jednolite lukarny o dachach dowolnych, maksymalna długość lukarny – 3 m,
 - i) dopuszcza się kondygnacje podziemne,
 - j) obowiązują ustalenia zawarte w § 8;
 - 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia zawarte w § 9;
 - 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie występują obiekty lub tereny podlegające ochronie;
 - 6) zasady podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1200 m²;
 - b) obowiązują ustalenia zawarte w § 13;
 - 7) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
 - a) obowiązują ustalenia zawarte w § 12,
 - b) tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową – dopuszczalne poziomy hałasu regulują przepisy odrębne;
 - 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia określone w § 15;
 - 9) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) dojazd do terenu od drogi 1.KDW,
 - b) wymagania w zakresie urządzania miejsc parkingowych:
 - minimum 1,5 miejsca na 1 mieszkanie,

- 3 miejsca na 100 m² powierzchni usługowej oraz 2 miejsca na 10 zatrudnionych, nie mniej niż 2 miejsca na obiekt,
 - hotele, pensjonaty: minimum 6 miejsc na 10 łóżek,
 - obiekty gastronomii (restauracje, kawiarnie, bary): minimum 1 miejsce na 4 miejsca konsumpcji;
 - wymagania w zakresie urządzania miejsc parkingowych dla pojazdów z kartą parkingową
 - według przepisów odrębnych;
- 10) stawka procentowa - 15 %.

2. Karta terenu: **1.KDW**;

- 1) przeznaczenie terenu – teren drogi wewnętrznej
- 2) powierzchnia terenu: 0,07 ha;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) jezdnia, dopuszcza się chodniki;
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – min. 8 m, poszerzenia dróg zgodnie z rysunkiem planu;
 - 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia zawarte w § 9;
 - 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie występują obiekty lub tereny podlegające ochronie;
 - 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 – 1 %.

3. Karta terenu: **1.KX**;

- 1) przeznaczenie terenu – teren publicznego przejścia pieszego;
- 2) powierzchnie terenów: 0,02 ha;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – min. 5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia zawarte w § 9;
 - 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie występują obiekty lub tereny podlegające ochronie;
 - 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 – 1 %.

Rozdział 6

§ 19. 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

.....

UZASADNIENIE

do uchwały Nr LXI/218/2018 Rady Gminy Kosakowo z dnia 26 września 2018 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działek od nr 192/23 i kolejno do nr 192/27, w obrębie Mechelinki, gmina Kosakowo, w rejonie ul. Klifowej, na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.).

Zgodnie z podjętą uchwałą Nr XLVI/99/2017 Rady Gminy Kosakowo z dnia 3 października 2017 roku przystąpiono do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działek od nr 192/23 i kolejno do nr 192/27, w obrębie Mechelinki, gmina Kosakowo, w rejonie ul. Klifowej. Obszar objęty projektem planu miejscowego obejmuje tereny położone w granicach geodezyjnych obrębu Mechelinki w gminie Kosakowo, o powierzchni ok. 0,72 ha, przy ul. Klifowej. Są to działki o numerach ewidencyjnych od 192/23 kolejno do 192/27 oraz 192/47. 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, porośnięte zielenią ruderalną, wśród terenów zainwestowanych: od południa, zachodu obszar planu graniczy z terenami niezabudowanymi, od północy z zabudową jednorodzinną przy ul. Szyprów. W sąsiedztwie od strony południowo-wschodniej znajduje się nowy ośrodek Przystań Mechelinki Marina Del Mar. Mechelinki leżą w zachodniej części gminy Kosakowo. Dojazd do terenu odbywa się ulicą Klifową, która jest drogą klasy D (dojazdowej) prowadzącą w kierunku centrum Mechelinek. 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 do 4 mieszkań w budynku, usługi turystyki, z uwzględnieniem zasad ich obsługi komunikacyjnej: droga wewnętrzna i publiczne przejście piesze, 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, zasadom i warunkom sytuowania 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 spływem 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) na obszarze objętym planem nie występują strefy ochrony stanowisk archeologicznych,
 - b) 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 ciągów pieszo-jezdnymi publicznymi, 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 ciągi pieszo-jezdne 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 2017 r. poz. 1405 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 działek od nr 192/23 i kolejno do nr 192/27, w obrębie Mechelinki, gmina Kosakowo, w rejonie ul. Klifowej 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 07.05.2018r. do 29.05.2018r. W trakcie wyłożenia odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie rozwiązaniami: w dniu 23.05.2018r. W terminach przewidzianych do składania uwag wpłynęła jedna uwaga, którą Wójt Gminy Kosakowo uwzględnił w całości, co wiązało się z ponownym wyłożeniem projektu planu do publicznego wglądu w dniach od 20.06.2018r. do dnia 18.07.2018r. Dyskusję publiczną przeprowadzono w dniu 29.06.2018r. Do projektu planu wyłożonego ponownie nie wniesiono żadnych uwag.

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 wewnętrzne i ciągi pieszo-jezdne uzupełniające istniejący układ drogowy;
 - 2) uwzględniono przebieg istniejących tras autobusowych, 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 XXXII/90/2016 Rady Gminy Kosakowo z dnia 24 listopada 2016r.

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 łączny 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.

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.