



**OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ  
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
ORAZ MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO OBOWIĄZUJĄCYCH W GRANICACH  
GMINY KOSAKOWO (2012r. – 2016r.)**

---



**OPRACOWANIE:**

mgr Filip Sokołowski

*Kwalifikacje zawodowe Nr Z-573/KW/416/2014*

mgr Anna Łączkowska – Sokołowska

*Kwalifikacje zawodowe Nr Z-539/KW/379/2014*

mgr Barbara Majkowska

inż. Marcin Kowal

Gdynia, wrzesień 2016r.

## **SPIS TREŚCI:**

1. Podstawa prawna.
2. Cel, metodyka i zakres opracowania.
3. Aktualna sytuacja planistyczna w gminie Kosakowo i charakterystyka polityki przestrzennej Gminy.
4. Analiza aktualności dokumentów planistycznych.
5. Analiza zgodności studium i planów miejscowych z wymogami wynikającymi z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
6. Analiza wniosków w sprawie zmiany planów zagospodarowania przestrzennego.
7. Analiza wydanych decyzji o warunkach zabudowy.
8. Wnioski z przeprowadzonej analizy oraz propozycja wieloletniego programu sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.
9. Rekomendacje działań.

## **ZAŁĄCZNIKI:**

1. Przeznaczenie terenów na podstawie obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kosakowo oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących w gminie Kosakowo.

## 1. Podstawa prawna.

Zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016r., poz. 778, z późn. zm.), [zwanej dalej „ustawą PiZP”], *w celu oceny aktualności studium [studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy] i planów miejscowych [miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego] wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzenia w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1–3 i art. 67, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego.*

Taka ocena, zgodnie z obowiązującymi przepisami, powinna być wykonywana co najmniej raz w trakcie trwania kadencji rady gminy, a jej wyniki przekazane radzie gminy, która to zobowiązana jest do podjęcia uchwały w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku uznania tych dokumentów za nieaktualne, podjęcia działań zmierzających do zaktualizowania tych dokumentów. Należy w tym miejscu zwrócić uwagę, że *nieaktualność studium lub planu związana będzie, zgodnie z art. 32 ust. 1, przede wszystkim ze zmianami w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, a więc zmianami uwarunkowań faktycznych, a nie uwarunkowań prawnych* (źródło: Z. Niewiadomski *Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne. Komentarz*, Wydawnictwo C.H.Beck; Warszawa 2015). Jednak zgodnie z art. 32 ust. 3, nie tylko faktyczne zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym mogą stanowić podstawę wspomnianej uchwały rady gminy. Zgodnie z treścią przywołanego przepisu, rada gminy podejmując uchwałę w przedmiocie aktualności dokumentów planistycznych bierze od uwagę zgodność studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z wymogami wynikającymi odpowiednio z przepisów art. 10 ust. 1 i 2, art. 15 oraz art. 16 ust. 1 *ustawy PiZP*. Zdaniem prof. Niewiadomskiego ten wymóg należy traktować w kategoriach funkcjonalnych, a nie czysto formalnych, ponieważ plan miejscowy musi zawierać obowiązkowo ustalenia, o jakich mowa w art. 15 ust. 2 jeśli w terenie powstają okoliczności faktyczne uzasadniające dokonanie takich ustaleń.

Ustawodawca nie określił terminu, w jakim rada gminy powinna podjąć uchwałę w sprawie przystąpienia do zmiany planu [miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego], nie określił również maksymalnego terminu przeprowadzenia procedury planistycznej. Brak takich ograniczeń jest oczywistą konsekwencją samodzielności gminy w podejmowaniu tego typu działań. Zgodnie bowiem z art. 3 ust. 1 *u.p.iz.p*<sup>1</sup>, zarówno kształtowanie, jak i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy należy do wykonywanych samodzielnie zadań własnych gminy. Skoro powyższe zadania należą do

---

<sup>1</sup> u.p.iz.p. – ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

zadań własnych gminy i wykonywane są samodzielnie, ustawodawca nie wprowadza systemu sankcji przymuszających gminę do realizacji obowiązku, a więc przystąpienia do zmiany studium bądź planu w przypadku podjęcia uchwały w przedmiocie jego częściowej bądź całkowitej nieaktualności (II OSK 360/13). Uchwała o aktualności ma być efektem samodzielnej oceny rady gminy i opierać się na rozpoznaniu czy obowiązujące w gminie miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, a także studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego są aktualne z punktu widzenia istniejących obecnie uwarunkowań faktycznych i czy spełniają swoją rolę jako narzędzia rozwoju i kształtowania polityki przestrzennej w gminie.

## 2. Cel, metodyka i zakres opracowania

Niniejsze opracowanie ma dwa główne cele:

**Cel Nr I:** Zbadanie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kosakowo (zwanego dalej „studium”) oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, obowiązujących na obszarze gminy Kosakowo (zwanym dalej „planami miejscowymi”), poprzez porównanie zawartych w nich ustaleń dotyczących przeznaczenia poszczególnych terenów z istniejącym obecnie zainwestowaniem.

**Cel Nr II:** Zbadanie zgodności studium i planów miejscowych z wymogami wynikającymi odpowiednio z przepisów art. 10 ust. 1 i 2, art. 15 oraz art. 16 ust. 1 ustawy PiZP.

Cel Nr I zostanie osiągnięty poprzez analizę graficzną i porównanie danych. W pierwszym etapie prac, studium i plany miejscowe zostaną zwektoryzowane. Na tej podstawie powstanie mapa prezentująca przeznaczenie poszczególnych terenów w gminie. Mapa ta będzie stanowiła **Załącznik Nr 1** do niniejszego opracowania. Dodatkowo na tej mapie zostaną zaprezentowane diagramy przedstawiające procentowy udział poszczególnych kategorii przeznaczenia terenu w całkowitej powierzchni poszczególnych obrębów (bilans zagospodarowania obszaru na podstawie ustaleń studium i planów miejscowych). Szczegółowe dane dotyczące procentowego udziału poszczególnych funkcji zostaną dodatkowo zaprezentowane w formie tabelarycznej.

W drugim etapie na niniejszą mapę zostaną naniesione 3 warstwy:

- warstwa prezentująca istniejące zainwestowanie w granicach gminy (powstała z połączenia danych z mapy ewidencyjnej z danymi z topograficznej bazy danych oraz bazy BDOT),
- warstwa prezentująca granice obowiązujących planów miejscowych,
- warstwa prezentująca wnioski w sprawie zmiany planów miejscowych.

W trzecim etapie zostanie dokonana analiza polegająca na porównaniu wszystkich ww. danych, a jej wyniki zostaną zaprezentowane w formie graficznej (z podziałem na poszczególne obręby geodezyjne) i opisowej.

Analizie zostaną poddane również wydane decyzje o warunkach zabudowy. Nie będą one jednak wprowadzane na mapę. Wydanie decyzji dla danej nieruchomości nie przesądza o realizacji konkretnej inwestycji w granicach tej nieruchomości, ponieważ dla jednej nieruchomości można wydać kilka decyzji ustalających warunki zabudowy dla różnego rodzaju inwestycji. W przypadku Gminy Kosakowo ilość wydawanych decyzji o warunkach zabudowy jest marginalna, ponieważ Gmina posiada znaczne pokrycie planami miejscowymi.

Cel Nr II zostanie natomiast osiągnięty poprzez porównanie obowiązujących w granicach gminy Kosakowo dokumentów planistycznych z wymogami wynikającymi z art. 10 ust. 1 i 2 oraz art. 15 i 16 ust. 1 *ustawy PiZP*. Ponadto każdy z obowiązujących planów miejscowych zostanie przeanalizowany pod kątem stopnia zainwestowania obszaru objętego ustaleniami planu miejscowego. Dane z tej analizy zostaną przedstawione w formie tabelarycznej.

W ostatnim etapie oceny zostanie przygotowana propozycja wieloletniego programu sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na podstawie wyników ww. analiz z uwzględnieniem zapisów obowiązującego Studium oraz poprzedniej oceny przyjętej *Uchwałą Nr XXXIII/80/2012 Rady Gminy Kosakowo, z dnia 25 października 2012 roku w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kosakowo oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego*.

Zakres czasowy analizy to lata 2012 – 2016, a analiza została wykonana w kadencji 2014-2018. Oczywiście analizie zostaną poddane wszystkie obowiązujące plany miejscowe, niezależnie od daty ich uchwalenia.

### **3. Aktualna sytuacja planistyczna w Gminie Kosakowo i charakterystyka polityki przestrzennej gminy.**

Gmina Kosakowo zaliczana jest do mniejszych gmin. Jej powierzchnia zajmuje ok. 50 km<sup>2</sup> (średnia powierzchnia gminy w Polsce wynosi 126km<sup>2</sup>). Ponad 50% tej powierzchni zajmują użytki rolne, natomiast lasy pokrywają ok. 16% powierzchni gminy. Liczba ludności zamieszkująca gminę (na stałe) wynosi 12539 osób (stan na 31.09.2016r.)<sup>2</sup>. Liczba stałych i czasowych mieszkańców Gminy wynosi natomiast 12948 osób. Na terenie gminy znajduje się 11 miejscowości skupionych w 10 sołectwach. Największe miejscowości pod względem liczby ludności to: Pogórze, Mosty i Kosakowo. Najmniejsze z kolei to: Dębogórze-Wybudowanie, Kazimierz oraz Mechelinki.

Gmina Kosakowo posiada Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zatwierdzone *Uchwałą Nr XX/5/2016 Rady Gminy Kosakowo, z dnia 28 stycznia 2016r. w sprawie uchwalenia tekstu jednolitego zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kosakowo*. Studium to jest obecnie

---

<sup>2</sup> Dane Urzędu Gminy w Kosakowie.

poddane częściowej zmianie na podstawie *Uchwały Nr XXIV/27/2016 Rady Gminy w Kosakowie, z dnia 21 kwietnia 2016 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kosakowo uchwalonego uchwałą Rady Gminy Kosakowo Nr XX/5/2016 z dnia 28 stycznia 2016r.* Zmiana dotyczy północnego fragmentu gminy Kosakowo obejmującego nieruchomości po składowisku odpadów paleniskowych w Mostach wraz z okolicznymi łąkami i nieużytkami. Opracowanie tej zmiany wynika z nowych potrzeb związanych z turystycznym rozwojem gminy Kosakowo. Założeniem projektowanej zmiany studium jest wyznaczenie kierunku umożliwiającego rozwój turystyki z wykorzystaniem położenia i potencjału tego obszaru dla utworzenia ekologicznej mariny wykorzystującej sieć istniejących rowów melioracyjnych i kanałów z dostępem do Zatoki.

Na terenie gminy Kosakowo obowiązuje aktualnie 75 planów miejscowych. Ich wykaz przedstawiony jest poniżej (tabela 1). W tabeli uwzględniono również numery uchwał uchwalających wraz z podaniem daty ich podjęcia. Ta data jest istotna z punktu widzenia oceny zgodności poszczególnych planów miejscowych z obowiązującymi przepisami prawa. W rozdziale 5 niniejszej analizy przedstawiono wszystkie zmiany przepisów art. 15 i 16 ust. 1 wraz z podaniem dat ich wprowadzenia lub zmiany. Dane te pozwolą wskazać potencjalny zakres nieaktualności poszczególnych planów miejscowych.

**Tabela. 1.** Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące w gminie Kosakowo.

Numer planu	Numer wg rejestru	Nazwa planu	Uchwała Rady Gminy	Obręb	Uwagi
001	035	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części działki nr 2/1 w Dębogórzcu, gmina Kosakowo	Uchwała Nr VII/29/96 Rady Gminy Kosakowo z dnia 17.05.1996	Dębogórze	-
002	054	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działek nr 35 i 36 i cz. Dz. 31 i 37 w Pogórzcu	Uchwała Nr X/69/97 Rady Gminy Kosakowo z dnia 25.09.1997	Pogórze	-
003	033	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nieruchomości położonych we wsi Mosty w otulinie nadmorskiego parku krajobrazowego	Uchwała Nr I/2/99 Rady Gminy Kosakowo z dnia 29.01.1999	Mosty	-
004	044	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nieruchomości położonych we wsi Mosty w rejonie drogi wojewódzkiej Gdynia-Rewa	Uchwała Nr I/3/99 Rady Gminy Kosakowo z dnia 29.01.1999	Mosty	-
005	047	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nieruchomości położonych we wsi Pierwoszyno w rejonie ulicy Wiśniowej	Uchwała Nr I/5/99 Rady Gminy Kosakowo z dnia 29.01.1999	Pierwoszyno	-
006	055	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nieruchomości położonych w Dębogórzcu przy ulicy Oliwkowej	Uchwała Nr I/1/99 Rady Gminy Kosakowo z dnia 29.01.1999	Dębogórze	-
007	040	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nieruchomości położonych w Mostach w rejonie drogi wojewódzkiej Gdynia-Rewa w obrębie nadmorskiego parku krajobrazowego	Uchwała Nr XVI/66/99 Rady Gminy Kosakowo z dnia 26.08.1999	Mosty	-
008	041	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nieruchomości położonych w Mostach w rejonie drogi wojewódzkiej Gdynia-Rewa w obrębie nadmorskiego parku krajobrazowego	Uchwała Nr XVI/67/99 Rady Gminy Kosakowo z dnia 26.08.1999	Mosty	-

009	051	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nieruchomości położonych we wsi Kosakowo w rejonie ulicy Fiołkowej i Narcyzowej	Uchwała Nr XXIV/13/2000 Rady Gminy Kosakowo z dnia 10.03.2000	Kosakowo	-
010	048	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu działki nr 81, 82/58 położonych we wsi Pierwoszyno w rejonie ul. Wiśniowej	Uchwała Nr XXVIII/60/2000 Rady Gminy Kosakowo z dnia 27.06.2000	Pierwoszyno	-
011	005	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Mechelinki	Uchwała Nr LXI/12/2002 Rady Gminy Kosakowo z dnia 18.03.2002	Mechelinki	Nie obowiązuje w zakresie planu 064, 038, 039
012	053	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na trasie przebiegu przez teren gminy Kosakowo gazociągu wysokiego ciśnienia wraz ze strefą ochronną	Uchwała Nr LXI/14/2002 Rady Gminy Kosakowo z dnia 18.03.2002	Kazimierz, Mosty	-
013	052	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu części dz. Nr ew. 150 w Kosakowie	Uchwała Nr LXVII/56/2002 Rady Gminy Kosakowo z dnia 9.08.2002	Kosakowo	-
014	010	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru działek: 178/6, 179, 182/30, 184 wieś Pogórze, gmina Kosakowo	Uchwała Nr III/28/2002 Rady Gminy Kosakowo z dnia 30.12.2002	Pogórze	-
015	026	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 29 obr. Pogórze	Uchwała Nr IV/1/2003 Rady Gminy Kosakowo z dnia 11.02.2003	Pogórze	Nie obowiązuje w zakresie planu 029
016	046	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części działki nr 71/39 w Pierwoszynie	Uchwała Nr IV/2/2003 Rady Gminy Kosakowo z dnia 11.02.2003	Pierwoszyno	-
017	003	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru dla bezzbiornikowego magazynu gazu – podziemny magazyn gazu Kosakowo	Uchwała Nr V/16/2003 Rady Gminy Kosakowo z dnia 4.03.2003	Kosakowo	Nie obowiązuje w zakresie planu 048
018	049	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu części działki nr ew. 153/1 w Kosakowie	Uchwała Nr VI/31/2003 Rady Gminy Kosakowo z dnia 24.04.2003	Kosakowo	-
019	020	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części działki nr 104/1 we wsi Dębogórze, gmina Kosakowo	Uchwała Nr VII/36/2003 Rady Gminy Kosakowo z dnia 22.05.2003	Dębogórze	-
020	027	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działki 178/1 km 15 w Pogórze	Uchwała Nr VIII/47/2003 Rady Gminy Kosakowo z dnia 26.06.2003	Pogórze	-
021	050	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 164/21 położonej w Kosakowie	Uchwała Nr VII/49/2003 Rady Gminy Kosakowo z dnia 26.06.2003	Kosakowo	-
022	021	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działki nr ew. Gr. 71 w Dębogórze, gmina Kosakowo	Uchwała Nr IX/61/2003 Rady Gminy Kosakowo z dnia 28.08.2003	Dębogórze	-
023	032	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi: wieś Mosty działki nr 994/9 - 994/12, wieś Mosty działki nr część 959/2, 1031/1, 1031/5 - 1031/8, 1019, 1021 - 1029, wieś Rewa działki nr 393/1, 393/2, 394, gmina Kosakowo	Uchwała Nr IX/60/2003 Rady Gminy Kosakowo z dnia 28.08.2003	Mosty	-
024	019	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dz. Nr ew. 453/23 w Dębogórze gmina Kosakowo	Uchwała Nr XII/93/03 Rady Gminy Kosakowo z dnia 30.10.2003	Dębogórze	-
025	025	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nieruchomości położonych w rejonie ulicy Dąbka, ulicy Wiejskiej oraz lotniska w Pogórze	Uchwała Nr XIV/125/03 Rady Gminy Kosakowo z dnia 30.12.2003	Pogórze	Nie obowiązuje w zakresie planu 041, 059, 055, 064
026	023	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych we wsi Dębogórze wybudowanie na obszarze wokół oczyszczalni ścieków	Uchwała Nr XVI/8/2004 Rady Gminy Kosakowo z dnia 31.03.2004	Dębogórze	Nie obowiązuje w zakresie planu 069
027	042	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działek położonych w Mostach w gminie Kosakowo	Uchwała Nr XXXII/49/05 Rady Gminy Kosakowo z dnia 24.05.2005	Mosty	-

028	045	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działek nr ew. Gr. 57 i 191 obręb Kosakowo	Uchwała Nr XXXII/50/05 Rady Gminy Kosakowo z dnia 24.05.2005	Kosakowo	-
029	018	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działek nr 108/7, 86/11 w Pogórze, gm. Kosakowo	Uchwała Nr XXXII/63/05 Rady Gminy Kosakowo z dnia 30.06.2005	Pogórze	-
030	015	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dz. Nr ew. 195/13 w Pogórze gmina Kosakowo	Uchwała Nr XXXV/72/05 Rady Gminy Kosakowo z dnia 23.08.2005	Pogórze	-
031	016	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działki nr 178/3 w Pogórze gmina Kosakowo	Uchwała Nr XXXV/71/05 Rady Gminy Kosakowo z dnia 23.08.2005	Pogórze	-
032	030	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działek położonych w rejonie ulicy Szkolnej w Pogórze gmina Kosakowo	Uchwała Nr XXXVI/70/2005 Rady Gminy Kosakowo z dnia 23.08.2005	Pogórze	-
033	014	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ew. Gr. 1/12, 1/7, 1/14 przy ul. Kołtąją w Pogórze w gminie Kosakowo	Uchwała Nr XXXIX/119/05 Rady Gminy Kosakowo z dnia 22.12.2005	Pogórze	-
034	017	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Kazimierz i fragmentu wsi Dębogórze w gminie Kosakowo	Uchwała Nr XXXIX/120/05 Rady Gminy Kosakowo z dnia 22.12.2005	Dębogórze	Nie obowiązuje w zakresie planu 067
035	006	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nieruchomości położonych w Mostach na północ od kanału zrzutowego oczyszczalni ścieków	Uchwała Nr XLIII/29/2006 Rady Gminy Kosakowo z dnia 21.05.2006	Mosty	-
036	013	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części działki nr 195/18 w Pogórze gmina Kosakowo	Uchwała Nr XLVIII/55/06 Rady Gminy Kosakowo z dnia 19.10.2006	Pogórze	-
037	043	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działek nr 171/1 - 171/4, 171/7, 171/9, 171/10, 176/4 oraz części działki nr 171/8 w Pogórze	Uchwała Nr XLVIII/56/06 Rady Gminy Kosakowo z dnia 19.10.2006	Pogórze	Nie obowiązuje w zakresie planu 055
038	028	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działek położonych przy ul. Nadmorskiej w Mechelinkach	Uchwała Nr VIII/14/07 Rady Gminy Kosakowo z dnia 7.03.2007	Mechelinki	-
039	029	Zmiana miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Mechelinki obejmującej działki nr 81/3, 81/4, 81/6, część działki nr 80/2, 69/3, 102/10, 214/3 w Mechelinkach	Uchwała Nr VIII/13/2007 Rady Gminy Kosakowo z dnia 7.03.2007	Mechelinki	Nie obowiązuje w zakresie planu 064
040	004	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Mechelinki w rejonie ulicy Klifowej	Uchwała Nr X/47/07 Rady Gminy Kosakowo z dnia 30.05.2007	Mechelinki	Nie obowiązuje w zakresie planu 063
041	008	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Pogórze gmina Kosakowo	Uchwała Nr XI/56/07 Rady Gminy Kosakowo z dnia 19.07.2007	Dębogórze	Nie obowiązuje w zakresie planu 045, 056, 065
042	022	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Pierwoszyno w gminie Kosakowo	Uchwała Nr XI/57/2007 Rady Gminy Kosakowo z dnia 19.07.2007	Pierwoszyno	-
043	024	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Dębogórze w gminie Kosakowo	Uchwała Nr XV/112/2007 Rady Gminy Kosakowo z dnia 19.12.2007	Dębogórze	Nie obowiązuje w zakresie planu 059, 052
044	009	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Dębogórze w wybudowaniu przy ul. Leśnej gmina Kosakowo	Uchwała Nr XIX/22/2008 Rady Gminy Kosakowo z dnia 31.03.2008	Dębogórze	-
045	074	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Pogórze gmina Kosakowo obejmującej działkę nr ew. gr. 49	Uchwała Nr XIX/23/2008 Rady Gminy Kosakowo z dnia 31.03.2008	Pogórze	-
046	007	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działek nr 194/2, 195/15, 195/16, 195/17, 196/5, 196/5 oraz część działki nr 195/18 w Pogórze gmina Kosakowo przy ul. Płk. Dąbka	Uchwała Nr XXI/50/2008 Rady Gminy Kosakowo z dnia 29.05.2008	Pogórze	-



047	011	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działek nr ew. 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78 oraz części działki nr 80, 86, 88, 89, 139 położonych w Dębogórze w rejonie ulicy Szarotki, gmina Kosakowo	Uchwała Nr XXIV/69/2008 Rady Gminy Kosakowo z dnia 3.09.2008	Dębogórze	Nie obowiązuje w zakresie planu 071
048	012	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działek położonych w Dębogórze i Mostach przy ulicy Rumskiej, gmina Kosakowo	Uchwała Nr XXVIII/117/2008 Rady Gminy Kosakowo z dnia 19.12.2008	Dębogórze Mosty	-
049	001	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nieruchomości położonych w Mostach na południe od kanału zrzutowego oczyszczalni ścieków	Uchwała Nr XLIII/74/2009 Rady Gminy Kosakowo z dnia 28.10.2009	Mosty	Nie obowiązuje w zakresie planu 074
050	002	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działek nr 16/1, 17/1, 17/2, 17/3, 17/4, 18, 19, 20/2 oraz cz. Dz. 16/2 i 24/4 w Dębogórze	Uchwała Nr XLIII/75/09 Rady Gminy Kosakowo z dnia 28.10.2009	Dębogórze	-
051	031	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kosakowo, gmina Kosakowo	Uchwała Nr XLIX//9/2010 Rady Gminy Kosakowo z dnia 27.01.2010	Kosakowo	-
052	034	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla inwestycji celu publicznego obejmującego część działek nr 15, 11, 95, 555, 556, 557, 10/2, 157, 212, 213, 251/2, 1/8 w Dębogórze oraz część działki nr 1079 w Pogórze gmina Kosakowo	Uchwała Nr XLIX/8/2010 Rady Gminy Kosakowo z dnia 27.01.2010	Pogórze Dębogórze	-
053	036	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Rewa gm. Kosakowo	Uchwała Nr LXX/79/2010 Rady Gminy Kosakowo z dnia 6.10.2010	Rewa	Nie obowiązuje w zakresie planu 061, 062, 063
054	037	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla Suchy Dwór w gminie Kosakowo	Uchwała Nr IV/1/2011 Rady Gminy Kosakowo z dnia 1.02.2011	Pogórze	-
055	038	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działek nr 171/1, 171/2, 171/3, 171/4, 171/7, 171/9, 171/10, 176/4 oraz części działki 171/8 w Pogórze gmina Kosakowo	Uchwała Nr VIII/24/2011 Rady Gminy Kosakowo z dnia 5.04.2011	Pogórze	-
056	039	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Pogórze w zakresie działki 78/74	Uchwała Nr X/50/2011 Rady Gminy Kosakowo z dnia 8.06.2011	Pogórze	-
057	056	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nieruchomości położonych w Mostach gm. Kosakowo nr 997 i 996/2	Uchwała Rady Gminy Kosakowo Nr XXVII/104/2011 z dnia 24.11.2011	Mosty	Nie obowiązuje w zakresie planu 073
058	057	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Pogórze w zakresie działek nr 1070, 1071, 1072, 1073, 1074 przy ul. Czarnieckiego	Uchwała Rady Gminy Kosakowo Nr XXVII/101/2011 z dnia 24.11.2011	Pogórze	-
059	058	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Dębogórze w gminie Kosakowo - fragment ul. Jagodowej	Uchwała Rady Gminy Kosakowo Nr XXVII/103/2011 z dnia 24.11.2011	Dębogórze	-
060	059	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki nr 108/9 w Pogórze gm. Kosakowo	Uchwała Rady Gminy Kosakowo Nr XIX/1/2012 z dnia 26.01.2012	Pogórze	-
061	060	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Rewa, w zakresie działki nr 45/3	Uchwała Rady Gminy Kosakowo Nr XXXII/71/2012 z dnia 26.09.2012	Rewa	-
062	061	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Rewa, w zakresie działki nr 216 przy ul. Morskiej	Uchwała Rady Gminy Kosakowo Nr XXXII/72/2012 z dnia 26.09.2012	Rewa	-
063	062	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Rewa przy ul. Surfingowej	Uchwała Rady Gminy Kosakowo Nr Xxxii/73/2012 z dnia 26.09.2012	Rewa	-
064	063	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Mechelinki	Uchwała Rady Gminy Kosakowo Nr XXXII/69/2012 z dnia 26.09.2012	Mechelinki	-
065	064	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Pogórze, w zakresie działek nr 78/71, 78/72 przy ul. Czechowicza	Uchwała Rady Gminy Kosakowo Nr XXXV/94/2012 z dnia 5.12.2012	Pogórze	-

066	065	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części działki nr 8/13 w Kosakowie przy ul. Aloesowej	Uchwała Rady Gminy Kosakowo Nr XLII/32/2013 z dnia 27.05.2013	Kosakowo	-
067	066	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Kazimierz i fragmentu wsi Dębogórze w gminie Kosakowo w zakresie działek 1101 i 1100 w Kazimierzu oraz działki nr 5/7 w Dębogórze	Uchwała Rady Gminy Kosakowo Nr XLII/33/2013 z dnia 27.05.2013	Kazimierz Dębogórze	-
068	067	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębu Pogórze gmina Kosakowo w rejonie ulic: Majkowskiego, Broniewskiego, Henryka Sienkiewicza, Marii Konopnickiej, Juliana Tuwima, Słowackiego	Uchwała Rady Gminy Kosakowo Nr XLVI/61/2013 z dnia 29.08.2013	Pogórze	-
069	068	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działek położonych przy ul. Dębogórskiej w Dębogórze Wybudowaniu gmina Kosakowo pomiędzy ulicami Długą i Piaskową	Uchwała Rady Gminy Kosakowo Nr LIX/42/2014 z dnia 26.06.2014	Dębogórze	-
070	069	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kosakowo obejmującej działkę 120/5 w Kosakowie przy ul. Żeromskiego	Uchwała Rady Gminy Kosakowo Nr LIX/43/2014 z dnia 26.06.2014	Kosakowo	-
071	070	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą Rady Gminy Kosakowo Nr XXIV/69/2008 z dnia 3.09.2008 roku.	Uchwała Rady Gminy Kosakowo Nr LIX/46/2014 z dnia 26.06.2014	Dębogórze	-
072	071	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Ogrodu Działkowego im. Obrońców Kępy Oksywskiej w obrębie Pogórze gm. Kosakowo	Uchwała Rady Gminy Kosakowo Nr LXI/60/2014 z dnia 24.09.2014	Pogórze	-
073	072	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nieruchomości 997 i 996/2 w Mostach gm. Kosakowo	Uchwała Rady Gminy Kosakowo Nr VII/23/2015 z dnia 27.02.2015	Mosty	-
074	073	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą RGK Nr XLIII/74/2009 z dnia 28.10.2009r., obejmującej działki nr 1244/51 i 1244/23 w Mostach gmina Kosakowo, przy ul. Cedrowej	Uchwała Rady Gminy Kosakowo Nr VII/24/2015 z dnia 27.02.2015	Mosty	-
075	-	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Grupowej Oczyszczalni Ścieków „Dębogórze” w gminie Kosakowo	Uchwała Rady Gminy Kosakowo Nr XXVIII/48/2016 z dnia 28.06.2016	Dębogórze	-

Źródło: Dane Urzędu Gminy w Kosakowie.

Ponadto aktualnie prowadzonych jest 8 procedur sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

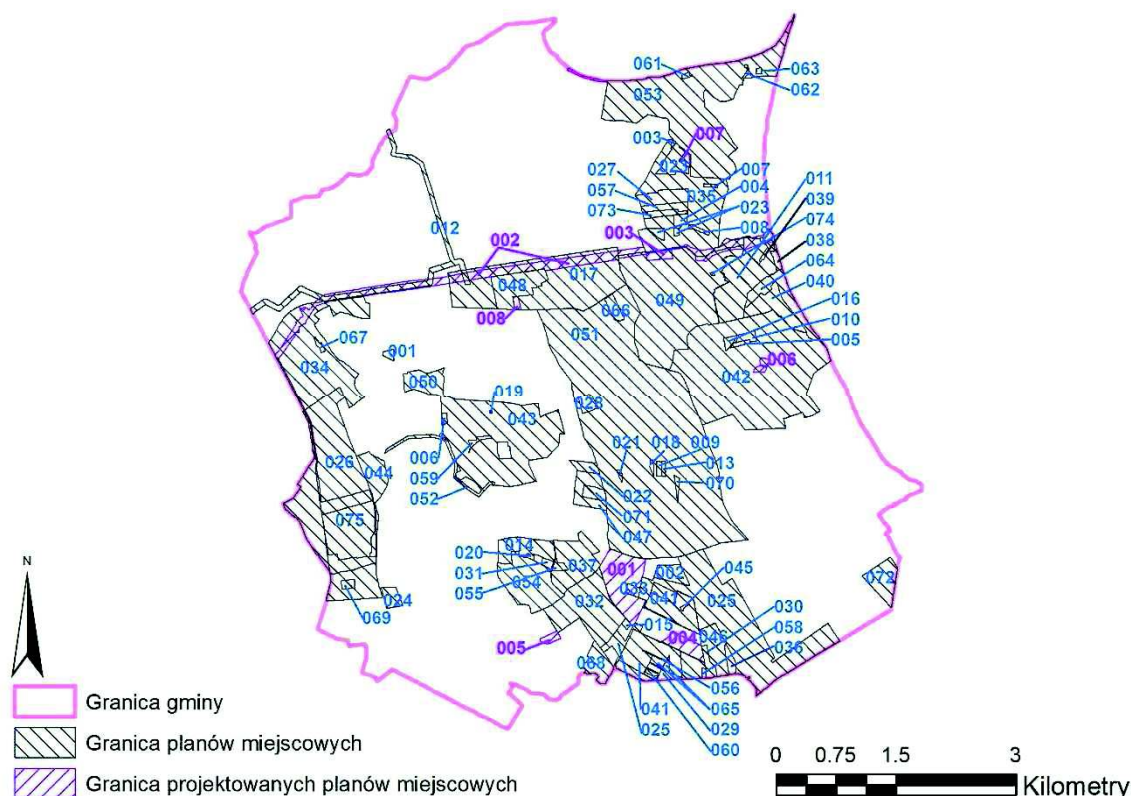
**Tabela. 2.** Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w trakcie procedowania.

Numer planu	Nazwa projektowanego planu	Uchwała rady Gminy	Obręb
001	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w rejonie ulicy Wiejskiej i Kołłątaja w Pogórze	Uchwała Rady Gminy Kosakowo NR LIX/47/2010 z dnia 31.05.2010	Pogórze
002	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla kanału zrzutowego odprowadzającego oczyszczone ścieki z GOŚ "Dębogórze" do Zatoki Puckiej w Mechelinkach gm. Kosakowo	Uchwała Rady Gminy Kosakowo NR LV/10/2014 z dnia 27.02.2014	Mechelinki
003	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą Rady Gminy Kosakowo nr XLIII//74/2009 z dnia 28.10.2009r. obejmującej działkę nr 1150/13 w Mostach, przy ul. Kasztanowej	Uchwała Rady Gminy Kosakowo NR VI/14/2015 z dnia 27.01.2015	Mosty
004	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 72/1 i 62/2 w Pogórze gm. Kosakowo, przy ul. Kościuszki	Uchwała Rady Gminy Kosakowo NR XX/3/2016 z dnia 28.01.2016	Pogórze
005	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla	Uchwała Rady Gminy	Pogórze

	działek nr 114/228, 114/131, 113/2 i części działki nr 265/1 w obrębie Pogórze gm. Kosakowo	Kosakowo NR XX/4/2016 z dnia 28.01.2016	
006	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działek od nr 57/177 do 57/182, od nr 57/161 do 57/163, od nr 57/167 do 57/169 i dz. nr 57/194 w Pierwoszynie gm. Kosakowo	Uchwała Rady Gminy Kosakowo NR XX/4/2016 z dnia 28.01.2016	Pierwoszyno
007	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działki nr 1030 w Mostach, gmina Kosakowo przy ul. Wałowej.	Uchwała Rady Gminy Kosakowo NR XXVIII/49/2016 z dnia 28.06.2016	Mosty
008	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części działki nr 641 położonej w Dębogórze gmina Kosakowo przy ul. Rumskiej	Uchwała Rady Gminy Kosakowo NR XXVIII/54/2016 z dnia 28.06.2016	Dębogórze

Źródło: Dane Urzędu Gminy w Kosakowie.

**Ryc. 1.** Obowiązujące i projektowane miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w granicach gminy Kosakowo.



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy w Kosakowie.

Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego pokrywają łącznie 41,64% powierzchni gminy (tj. niemal wszystkie tereny budowlane, za wyjątkiem m.in. terenów rezerw wskazanych w studium). Takie pokrycie planami miejscowymi sprawia, że gmina posiada pełną zdolność do zarządzania rozwojem poszczególnych funkcji urbanistycznych. W gminach, w których zagospodarowanie terenów opiera się w głównej mierze na decyzjach o warunkach zabudowy, ta kontrola nad kształtowaniem rozwoju poszczególnych funkcji jest mniejsza.

Tak duże pokrycie obszaru Gminy planami miejscowymi ma szczególne znaczenie w kontekście położenia Gminy w bezpośrednim sąsiedztwie Gdyni oraz całego Trójmiasta. Taka lokalizacja wiąże się z rosnącą presją inwestycyjną spowodowaną m.in. wzrastającymi cenami gruntów w granicach Trójmiasta, łatwością przemieszczania się, poprawą jakości i dostępności komunikacji i usług, ale także atrakcyjnym położeniem Gminy i rozwojem sektora turystyki. Brak narzędzi umożliwiających kontrolowanie rozprzestrzeniania się zabudowy mógłby prowadzić do bardzo negatywnych konsekwencji ekonomicznych, środowiskowych i społecznych. Rozwój terenów budowlanych związany jest z koniecznością rozbudowy sieci infrastruktury technicznej oraz rozbudową oraz utrzymaniem nowych dróg. To zadania należące do Gminy.

Z drugiej jednak strony sam stopień pokrycia obszaru gminy planami miejscowymi nie zabezpiecza przed chaotycznym rozwojem tej zabudowy. Istotne jest zrównoważone gospodarowanie przestrzenią, które opiera się na identyfikacji potrzeb w zakresie rozwoju poszczególnych funkcji urbanistycznych i dostosowaniu do tych potrzeb powierzchni przeznaczonych pod rozwój danej funkcji. Nadmierna różnica pomiędzy popytem, a podażą terenów funkcjonalnych prowadzi do rozpraszania się zabudowy, co wpływa niekorzystnie nie tylko na koszty związane z zapewnieniem zaplecza infrastrukturalnego i społecznego, ale także na ład przestrzenny i krajobraz, co w przypadku gminy Kosakowo ma bardzo duże znaczenie.

Na pozostałym, niewielkim obszarze, nieobjętym ustaleniami obowiązujących planów miejscowych, w celu ustalenia zasad zabudowy i zagospodarowania terenu wydawane są decyzje o warunkach zabudowy. Ilość tych decyzji jest niewielka i nie ma ona znaczenia dla kształtowania się poszczególnych obszarów funkcjonalnych w Gminie. Średnia liczba wydawanych decyzji w analizowanym okresie wyniosła ok. 9 sztuk rocznie.

Narzędziem do kształtowania polityki przestrzennej gminy jest studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Ustalenia studium są wyrazem tej polityki.

Cele przestrzenne kształtowania zagospodarowania terenów gminy określone zostały w rozdziale 2.14 Studium. Należą do nich:

- zrównoważony rozwój wszystkich działań związanych z kształtowaniem zagospodarowania przestrzennego,
- stworzenie warunków dla podniesienia jakości życia mieszkańców gminy,
- ochrona i zachowanie unikatowych walorów środowiska przyrodniczego,
- neutralizacja zewnętrznych źródeł uciążliwości środowiska związanych z obsługą północnej części Aglomeracji Trójmiejskiej,
- zachowanie i ekspozycja walorów dziedzictwa i krajobrazu kulturowego na obszarze gminy,
- utrzymanie i rozwój historycznie ukształtowanej struktury osadniczej,

- tworzenie warunków dla rozwoju funkcji usługowych i przemysłowych (przyjaznych środowisku i nieuciążliwych dla ludności),
- wykształcenie w strukturze przestrzennej gminy ośrodków budujących tożsamość lokalną,
- poprawa funkcjonalnego systemu komunikacji i transportowego poprzez dodatkowe połączenia (np. ul. Derdowskiego z Pogórza do Kosakowa),
- poprawa stanu infrastruktury technicznej,
- racjonalny rozwój funkcji turystycznych i rekreacyjnych z uwzględnieniem dojazdów i parkingów,
- zachowanie równowagi strefy brzegowej między pojemnością a chłonnością turystyczną,
- podniesienie rangi gminy przez sprzyjanie rozwojowi wykwalifikowanych usług,
- wykorzystanie zasobów kopalin,
- dbanie o wszechstronny rozwój gminy – zapobiegający syndromowi wyłącznie „sypialni”.

Zgodnie z zapisami obowiązującego studium głównym założeniem kształtowania struktur przestrzennych ma być ład przestrzenny rozumiany jako sposób zagospodarowania, który zapewnia:

- ciągłość, harmonię i odpowiedni standard zabudowy,
- uporządkowane relacje pomiędzy wszelkimi uwarunkowaniami i wymaganiami funkcjonalnymi, społeczno-gospodarczymi, środowiskowymi, kulturowymi i kompozycyjno-estetycznymi,
- zrównoważony rozwój dążący do racjonalnego kształtowania środowiska, zachowania możliwości do odtwarzania zasobów naturalnych i ograniczania uciążliwości dla środowiska,
- ochronę dziedzictwa kulturowego,
- równowagę pomiędzy obszarami zabudowanymi a terenami otwartymi,
- tożsamość społeczności lokalnej z danym miejscem,
- wielofunkcyjność struktur przestrzennych.

Gmina Kosakowo ze względu na swoje położenie oraz warunki naturalne jest predysponowana do rozwoju przede wszystkim funkcji:

- mieszkaniowej,
- rekreacyjnej i turystycznej uwarunkowanej walorami krajobrazowymi, nadmorskim położeniem i sąsiedztwem Aglomeracji Trójmiejskiej;
- gospodarczo-składowej i wytwórczej w sąsiedztwie istniejących już na terenie gminy obiektów – jako rozwój gwarantujący zatrudnienie na terenie gminy;
- rolniczej i rybackiej związanych z rynkiem zbytu w aglomeracji.

Studium wyodrębnia następujące struktury funkcjonalno – przestrzenne tj.:

- wieś Kosakowo jako ośrodek usługowo – administracyjny skupiający funkcje centrotwórcze – usługi publiczne i komercyjne z układem przestrzeni publicznych

- ożywiający gospodarkę i rozwijający więzi społeczne. Proponuje się również na obszarze obrębu geodezyjnego Kosakowo lokalizację wielkoobszarowego obiektu handlowego;
- strefa nadmorska rozciągająca się od Rewy z fragmentem Nadmorskiego Parku Krajobrazowego po Mechelinki i Pierwoszyno do granic obszarów zamkniętych. Na terenie tym zakłada się rozwój funkcji rekreacji lokalnej i regionalnej, z siecią ścieżek rowerowych (powiązanych z układem ścieżek o znaczeniu międzynarodowym) i ciągów spacerowych z urządzonymi punktami widokowymi, a także rozwój infrastruktury dla potrzeb uprawiania sportów morskich (żeglarstwo, windsurfing). W tym celu zaproponowano wariantowo dwie lokalizacje przystani żeglarskich – w Mechelinkach i Rewie ( w Mechelinkach powstał zespół obiektów związanych z obsługą rybołówstwa wraz z mołem),
  - tereny położone w sąsiedztwie Gdyni jako główne ośrodki rozwoju funkcji mieszkaniowej jedno i wielorodzinnej z nieuciążliwymi usługami podstawowymi oraz centrum usługowym ponad – podstawowym,
  - tereny przemysłowe w sąsiedztwie Podziemnego Magazynu Gazu „Kosakowo” (między drogą wojewódzką nr 100 a kanałem zrzutowym) oraz w sąsiedztwie Bazy Paliw Operatora Logistycznego Paliw Płynnych Sp. z o.o. i w rejonie GOŚ „Dębogórze”,
  - tereny baz i składów w sąsiedztwie istniejącej oczyszczalni ścieków w Dębogórze, zespół usług w sąsiedztwie lotniska w Pogórze,
  - pozostałe miejscowości budują struktury w skali lokalnej. Wskazane pozostawienie terenów otwartych między wsiami w celu podkreślenia ich tożsamości,
  - powiązanie wyznaczają ciągi usługowe wzdłuż ważnych szlaków komunikacyjnych – należy dążyć do ich kontynuacji.

#### **4. Analiza aktualności dokumentów planistycznych.**

Analiza została wykonana w formie graficznej. Dla każdego obrębu zostały wygenerowane mapy, na których zaprezentowane są następujące dane:

1. Przeznaczenie terenów na podstawie obowiązujących dokumentów planistycznych (planów miejscowych i studium).
2. Granice terenów zainwestowanych (terenów, na których występuje zabudowa), ustalone na podstawie mapy zasadniczej oraz topograficznej bazy danych.
3. Granice opracowania obowiązujących planów miejscowych (plany miejscowe są prezentowane wraz z numerem, który odpowiada numerowi porządkowemu planu miejscowego z tabeli nr 1).
4. Wnioski o zmianę obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W niniejszej analizie zostały uwzględnione jedynie nierozpatrzone wnioski.

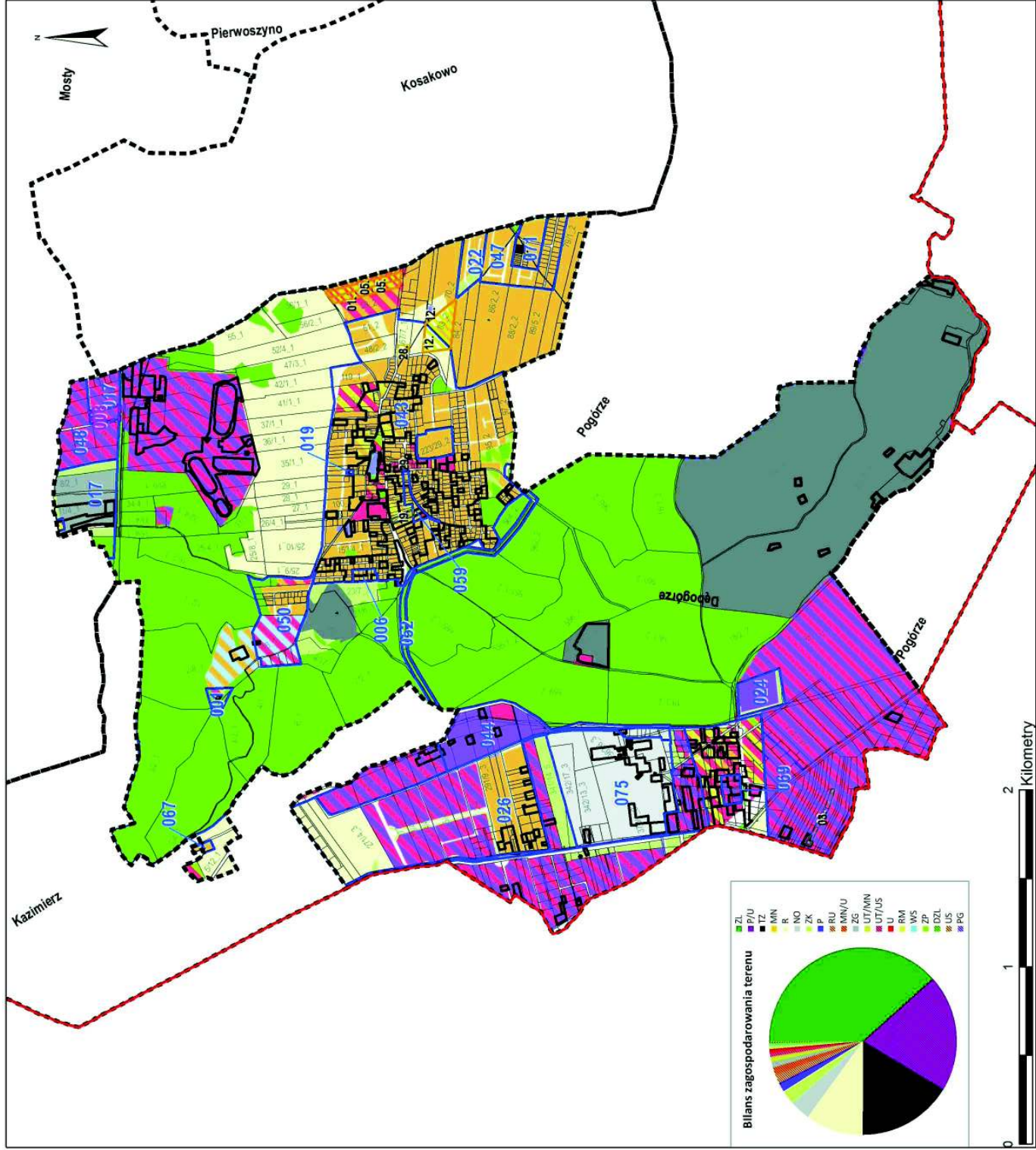
Analiza treści zawartej na poszczególnych mapach pozwala na określenie:

1. Bilansu zagospodarowania obszaru w poszczególnych obrębach wynikający z obowiązujących dokumentów planistycznych.
2. Stosunku zainwestowanych terenów do terenów przeznaczonych pod zainwestowanie na podstawie obowiązujących dokumentów planistycznych.
3. Stopnia „skonsumowania” ustaleń poszczególnych planów miejscowych, poprzez ilość niezagospodarowanych działek występujących w granicach każdego planu miejscowego,
4. Rezerw terenowych dla rozwoju dominujących w gminie funkcji z podziałem na poszczególne obręby geodezyjne,
5. Niezgodności ustaleń wynikających z obowiązujących dokumentów planistycznych w stosunku do istniejącego zainwestowania (granice terenów potencjalnie przeznaczonych do zmiany bądź sporządzenia dokumentów planistycznych).

Poniżej przedstawiona jest graficzna analiza porównawcza obowiązujących dokumentów planistycznych [studium i planów miejscowych] z faktycznym stanem zagospodarowania przestrzeni oraz wnioskami o zmianę tego zagospodarowania w podziale na poszczególne obręby w gminie Kosakowo.

# Dębogórze

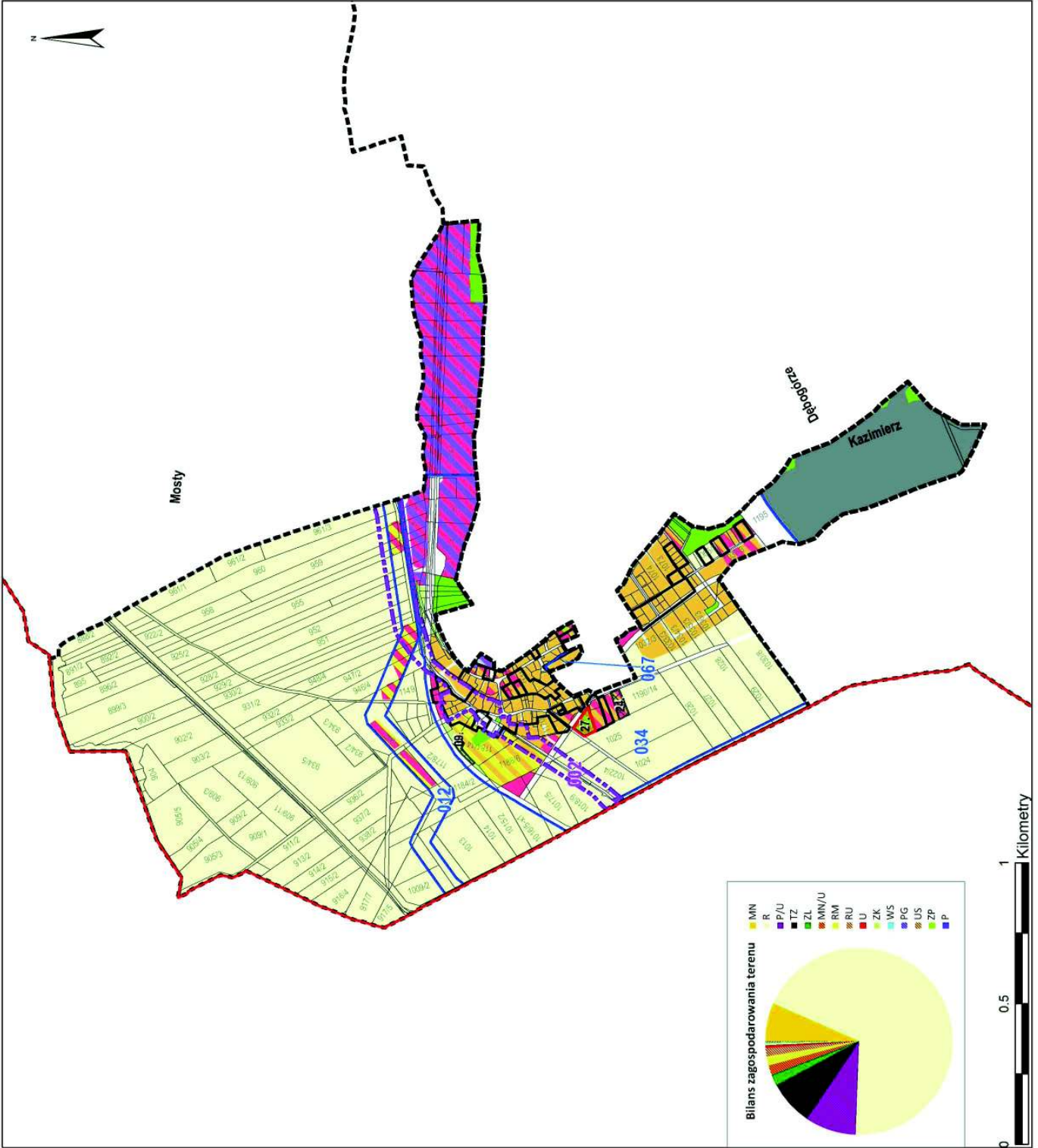
	Granica gminy
	Granica obrębów geodezyjnych
	Granica terenów zamieszkałych
	Granica planów miejscowych
	Granica projektowanych planów miejscowych
	Wnioski o zmianę zagospodarowania terenu
	B - Tereny budowlane
	MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
	RM - tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych
<b>Przeznaczenie terenów na podstawie obowiązujących dokumentów planistycznych</b>	
	MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
	MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej
	UT/MN - tereny usług turystyki wraz z zabudową mieszkaniową jednorodzinną
	UT/US - tereny usług turystyki z dopuszczeniem usług sportu i rekreacji
	U - tereny zabudowy usługowej
	US - tereny sportu i rekreacji
	P - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów
	PIU - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i zabudowy usługowej
	PG - tereny gómicze
	RU - tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybactwach
	RM - tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych
	R - tereny łąk, upraw rolnych
	ZL - lasy
	DZL - tereny przeznaczone do zalesienia
	ZK - tereny zieleni krajobrazowej
	ZP - tereny zieleni urządzonej
	WS - tereny wód powierzchniowych, śródlądowych
	NO - teren oczyszczalni ścieków
	ZG - tereny podziemnego magazynu gazu
	TZ - tereny zamknięte





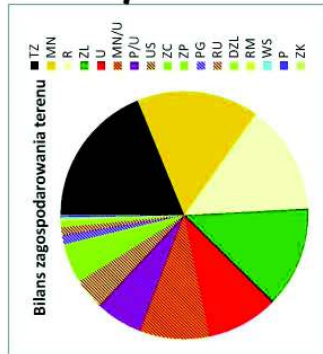
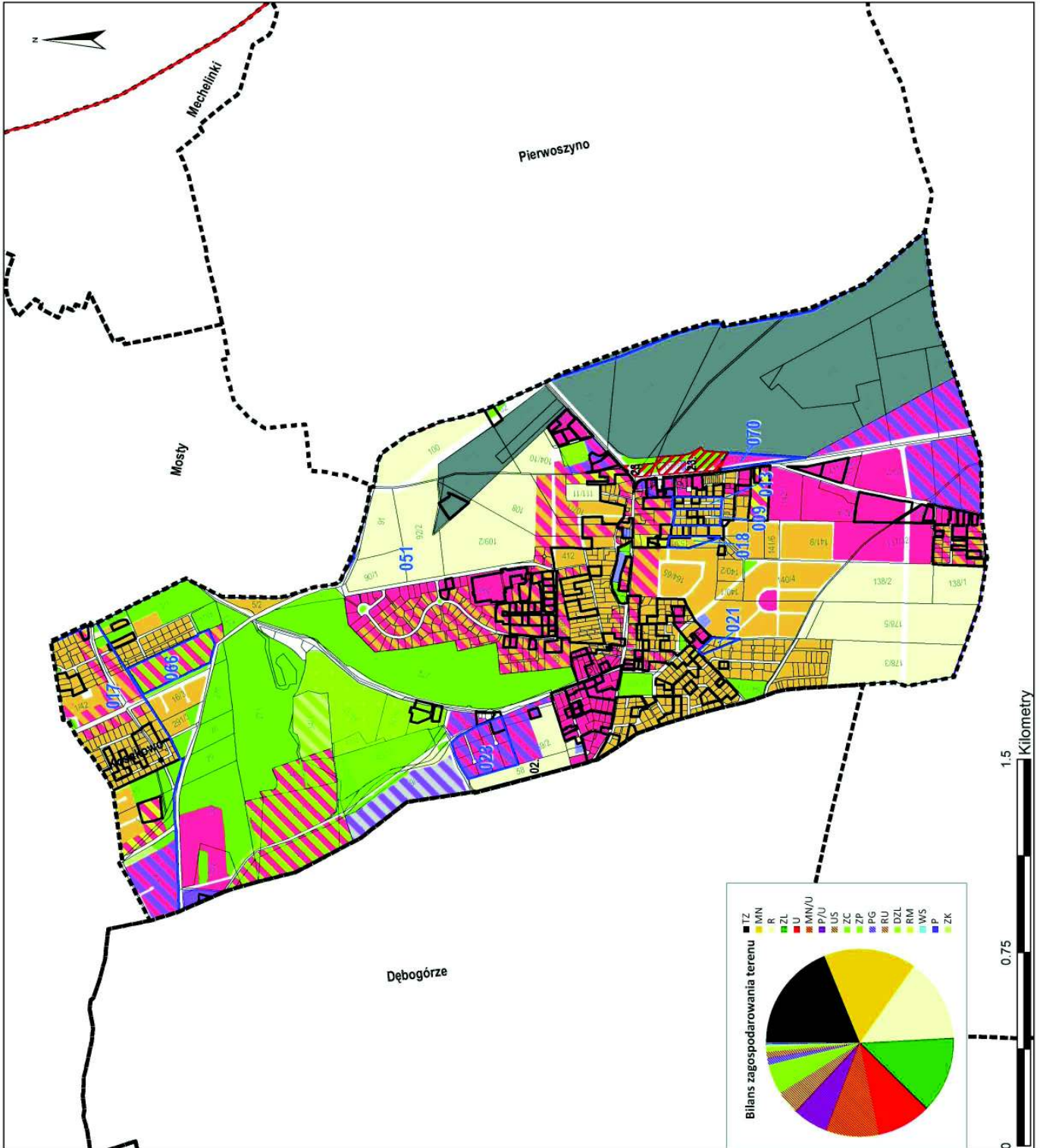
# Kazimierz

- Granica gminy
- Granica obrębów geodezyjnych
- Granica terenów zainwestowanych
- Granica planów miejscowych
- Granica projektowanych planów miejscowych
- Wnioski o zmianę zagospodarowania terenu**
- B - Tereny budowlane
- MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej
- Przeznaczenie terenów na podstawie obowiązujących dokumentów planistycznych**
- MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej
- U - tereny zabudowy usługowej
- US - tereny sportu i rekreacji
- P - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów
- P/U - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i zabudowy usługowej
- PG - tereny górnicze
- RU - tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybactwach
- RM - tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych
- R - tereny łąk, upraw rolnych
- ZL - lasy
- ZK - tereny zieleni krajobrazowej
- ZP - tereny zieleni urządzonej
- WS - tereny wód powierzchniowych, śródlądowych
- TZ - tereny zamknięte



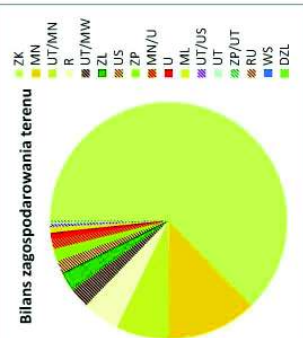
# Kosakowo

-  Granica gminy
-  Granica obszarów geodezyjnych
-  Granica terenów zainwestowanych
-  Granica planów miejscowych
- Wnioski o zmianę zagospodarowania terenu**
-  MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
-  U - tereny zabudowy usługowej
- Przeznaczenie terenów na podstawie obowiązujących dokumentów planistycznych**
-  MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
-  MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej
-  U - tereny zabudowy usługowej
-  US - tereny sportu i rekreacji
-  P - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów
-  P/U - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i zabudowy usługowej
-  PG - tereny górnicze
-  RU - tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybactwach
-  RM - tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych
-  R - tereny łąk, upraw rolnych
-  ZL - lasy
-  DZL - tereny przeznaczone do zalesienia
-  ZK - tereny zieleni krajobrazowej
-  ZP - tereny zieleni urządzonej
-  ZC - cmentarze
-  WS - tereny wód powierzchniowych, śródlądowych
-  TZ - tereny zamknięte



# Mechelinki

-  Granica gminy
  -  Granica obrębów geodezyjnych
  -  Granica terenów zainwestowanych
  -  Granica planów miejscowych
  -  Granica projektowanych planów miejscowych
- Przeznaczenie terenów na podstawie obowiązujących dokumentów planistycznych**
-  MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
  -  MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej
  -  ML - tereny zabudowy letniskowej
  -  UT - tereny usług turystyki
  -  UTT/MN - tereny usług turystyki wraz z zabudową mieszkaniową jednorodzinną
  -  UTT/MW - tereny usług turystyki wraz z zabudową mieszkaniową wielorodzinną
  -  UTT/US - tereny usług turystyki z dopuszczeniem usług sportu i rekreacji
  -  ZP/UT - tereny zieleni urządzonej i usług turystyki
  -  U - tereny zabudowy usługowej
  -  US - tereny sportu i rekreacji
  -  RU - tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybactwach
  -  R - tereny łąk, upraw rolnych
  -  ZL - lasy
  -  DZL - tereny przeznaczone do zalesienia
  -  ZK - tereny zieleni krajobrazowej
  -  ZP - tereny zieleni urządzonej
  -  WS - tereny wód powierzchniowych, śródlądowych



Pterwoszytno

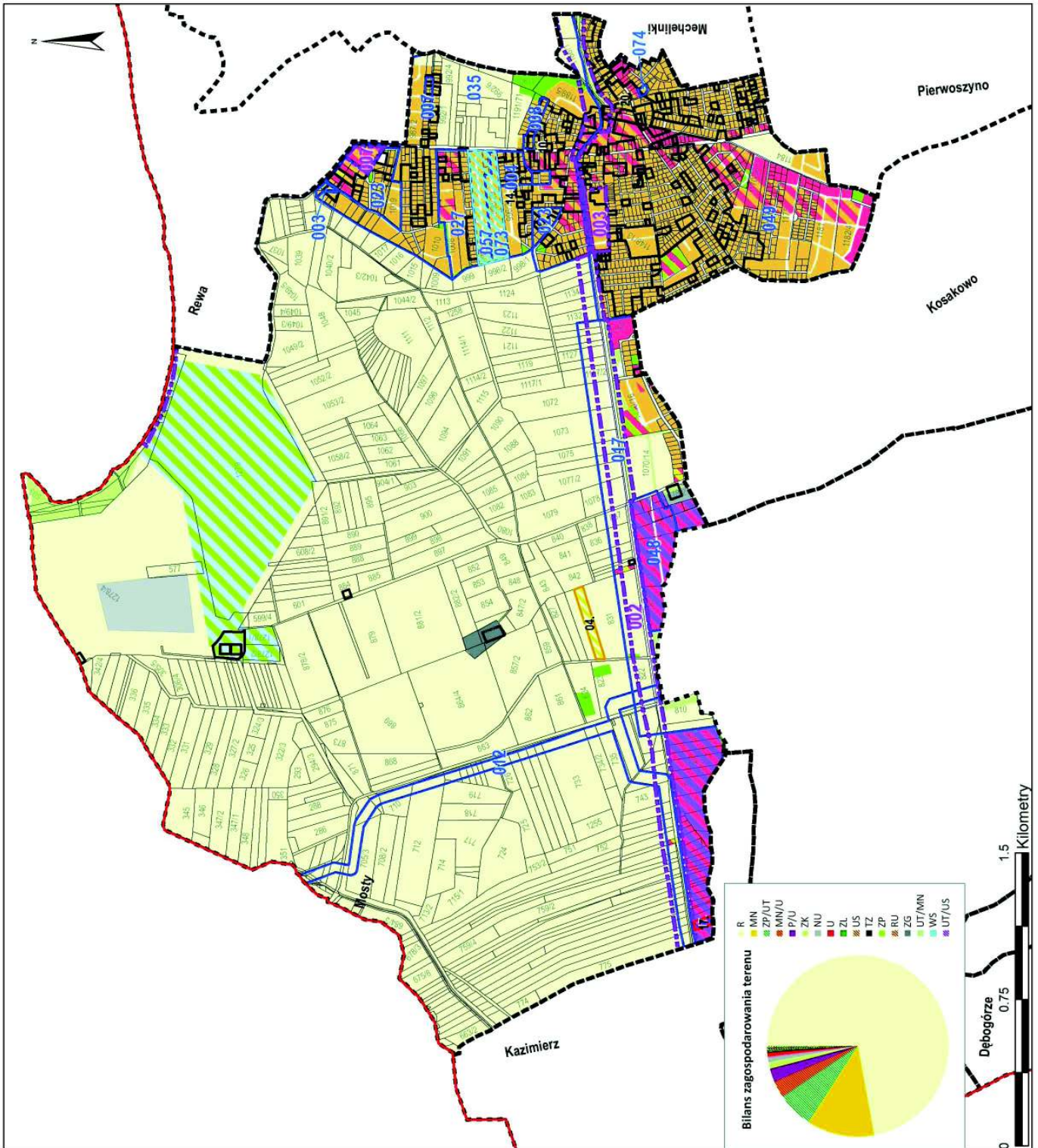
Mosty

Rewa





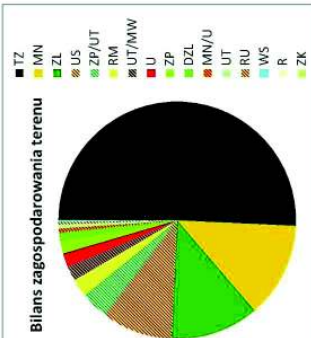
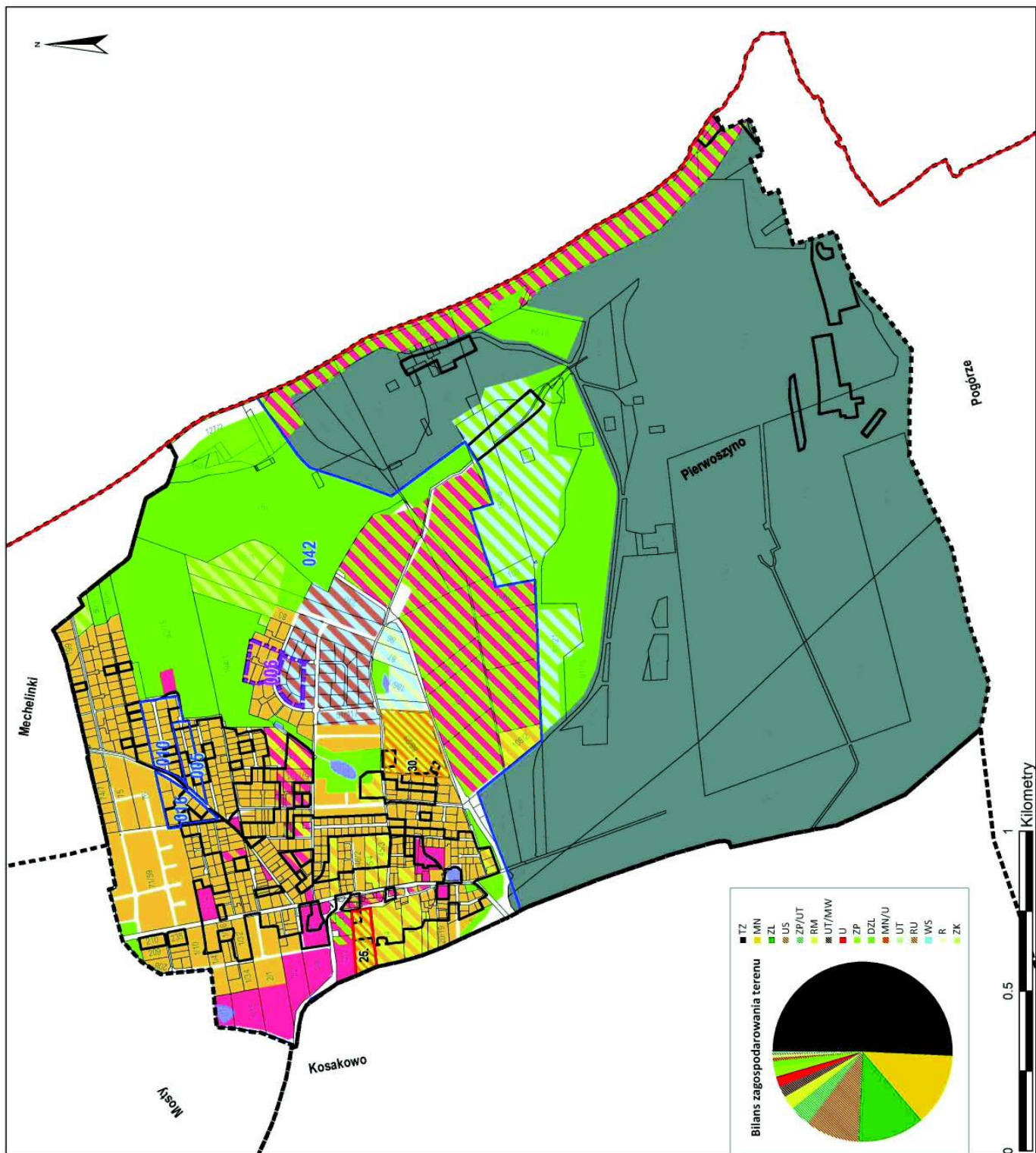
# Mosty

	Granica gminy
	Granica obrębów geodezyjnych
	Granica terenów zainwestowanych
	Granica planów miejscowych
	Granica projektowanych planów miejscowych
	Wnioski o zmianę zagospodarowania terenu
	B - Tereny budowlane
	MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
	PIU - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i zabudowy usługowej
	RM - tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych
	UT - terenu usług turystycznych
	Przeznaczenie terenów na podstawie obowiązujących dokumentów planistycznych
	MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
	MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej
	UT/MN - tereny usług turystyki wraz z zabudową mieszkaniową jednorodzinną
	UT/US - tereny usług turystyki z dopuszczeniem usług sportu i rekreacji
	ZP/UT - tereny zieleni urządzonej i usług turystyki
	U - tereny zabudowy usługowej
	US - tereny sportu i rekreacji
	PIU - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i zabudowy usługowej
	RU - tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybactwach
	R - tereny łąk, upraw rolnych
	ZL - lasy
	ZK - tereny zieleni krajobrazowej
	ZP - tereny zieleni urządzonej
	WS - tereny wód powierzchniowych, śródlądowych
	NU - teren wysypisk odpadów
	ZG - tereny podziemnego magazynu gazu
	TZ - tereny zamknięte



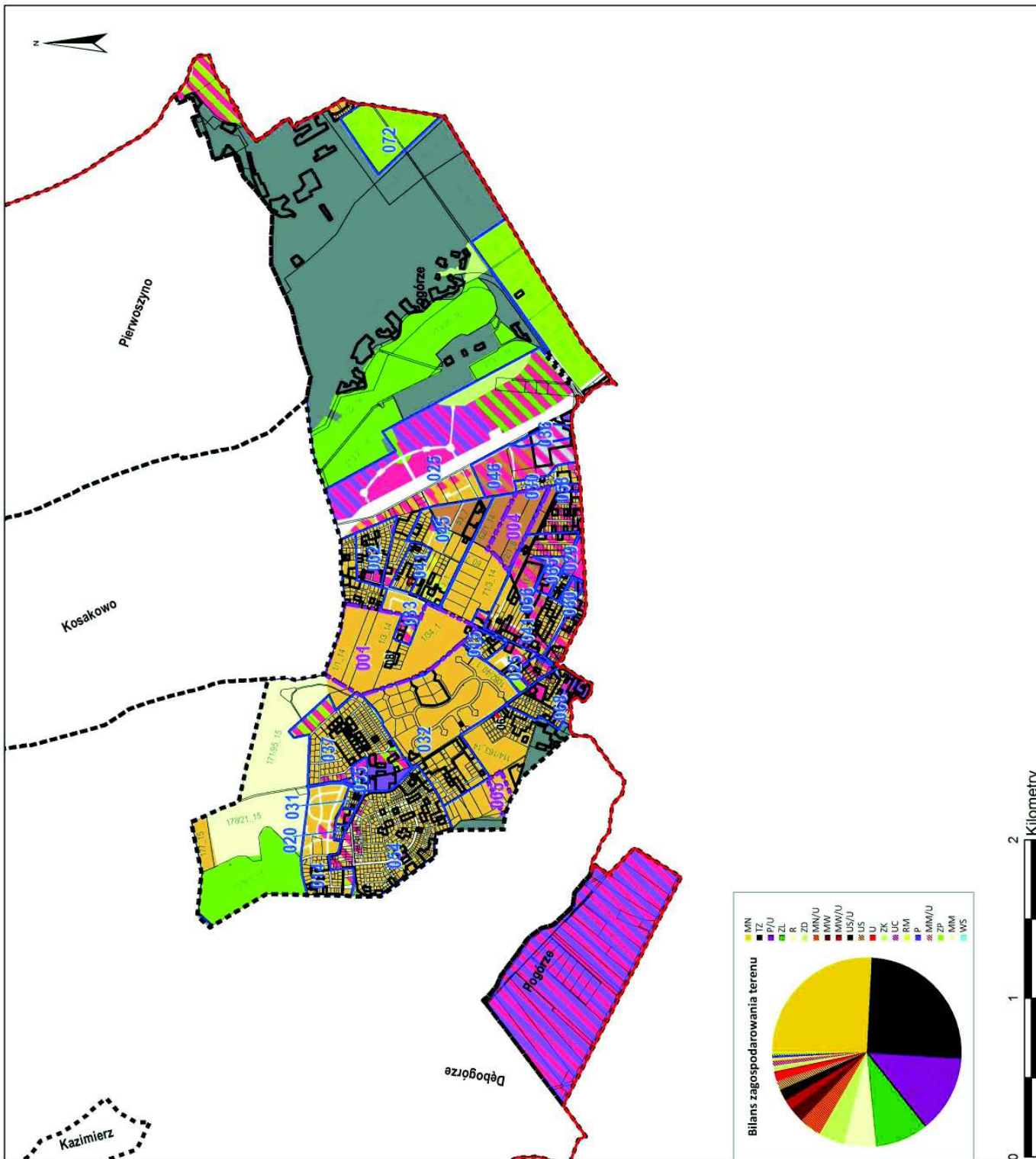
# Pierwoszyno

-  Granica gminy
-  Granica obrębów geodezyjnych
-  Granica terenów zainwestowanych
-  Granica planów miejscowych
-  Granica projektowanych planów miejscowych
- Wnioski o zmianę zagospodarowania terenu**
-  MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
-  MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej
- Przeznaczenie terenów na podstawie obowiązujących dokumentów planistycznych**
-  MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
-  MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej
-  UT - tereny usług turystyki
-  UT/MMW - tereny usług turystyki wraz z zabudową mieszkaniową wielorodzinną
-  ZP/UT - tereny zieleni urządzonej i usług turystyki
-  U - tereny zabudowy usługowej
-  US - tereny sportu i rekreacji
-  RU - tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybactwach
-  RM - tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych
-  R - tereny łąk, upraw rolnych
-  ZL - lasy
-  DZL - tereny przeznaczone do zalesienia
-  ZK - tereny zieleni krajobrazowej
-  ZP - tereny zieleni urządzonej
-  WS - tereny wód powierzchniowych, śródlądowych
-  TZ - tereny zamknięte




















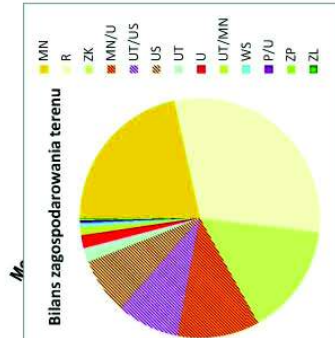
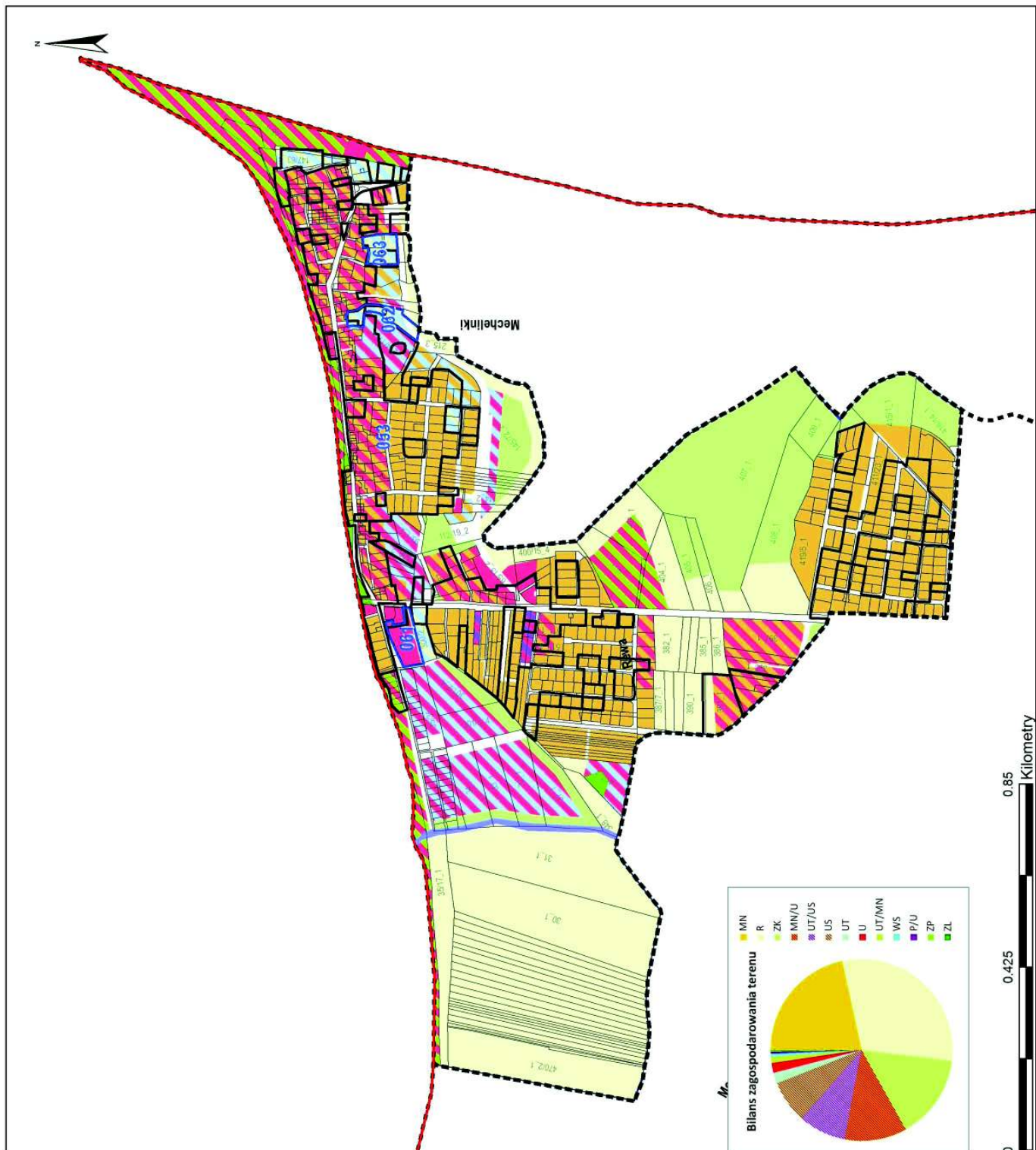
# Pogórze

-  Granica gminy
  -  Granica obrębów geodezyjnych
  -  Granica terenów zainvestowanych
  -  Granica planów miejscowych
  -  Granica projektowanych planów miejscowych
  -  Wnioski o zmianę zagospodarowania terenu
  -  B - Tereny budowlane
  -  MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej
  -  U - tereny zabudowy usługowej
- Przeznaczenie terenów na podstawie obowiązujących dokumentów planistycznych**
-  MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
  -  MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
  -  MM - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej
  -  MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej
  -  MW/U - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej
  -  MM/U - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami
  -  U - tereny zabudowy usługowej
  -  UC - obiekty handlowe o pow. sprzedaży ponad 2000m<sup>2</sup>
  -  US - tereny sportu i rekreacji
  -  US/U - tereny usługowe, sportu i rekreacji
  -  P - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów
  -  P/U - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i zabudowy usługowej
  -  RM - tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych
  -  R - tereny łąk, upraw rolnych
  -  ZL - lasy
  -  ZK - tereny zieleni krajobrazowej
  -  ZP - tereny zieleni urządzonej
  -  ZD - tereny ogrodów działkowych
  -  WS - tereny wód powierzchniowych, śródlądowych
  -  TZ - tereny zamknięte



# Rewa

-  Granica gminy
  -  Granica obrębów geodezyjnych
  -  Granica terenów zamieszkałych
  -  Granica planów miejscowych
- Przeznaczenie terenów na podstawie obowiązujących dokumentów planistycznych**
-  MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
  -  MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej
  -  UT - tereny usług turystyki
  -  UT/MN - tereny usług turystyki wraz z zabudową mieszkaniową jednorodzinną
  -  UT/US - tereny usług turystyki z dopuszczeniem usług sportu i rekreacji
  -  U - tereny zabudowy usługowej
  -  US - tereny sportu i rekreacji
  -  PIU - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i zabudowy usługowej
  -  R - tereny łąk, upraw rolnych
  -  ZL - lasy
  -  ZK - tereny zieleni krajobrazowej
  -  ZP - tereny zieleni urządzonej
  -  WS - tereny wód powierzchniowych, śródlądowych



**Tabela. 3.** Zbiorcze zestawienie udziału poszczególnych kategorii przeznaczenia terenu w powierzchni obrębów, na podstawie obowiązującego studium i planów miejscowych.

OBREB/ FUNKCJA	DĘBOGÓRZE	KAZIMIERZ	KOSAKOWO	MECHELINKI	MOSTY	PIERWOSZYNO	POGÓRZE	REWA
MN	13%	7%	16%	13%	13%	14%	25%	21%
MN/U	2%	2%	10%		4%	2%	5%	11%
MW							5%	
UT/MN, UT/MW				13%				2%
UT, UT/US								10%
U		1%	10%				1%	3%
P/U	18%	9%	7%		4%		14%	1%
P	1%							
PG			1%					
US, US/U			5%	2%		11%	4%	8%
RM		2%				3%		
RU	2%	1%						
R	9%	66%	14%	6%	71%		6%	29%
ZK	3%			61%	1%			15%
ZD							5%	
ZP, ZP/UT			3%	2%	7%	5%		
ZC			3%					
ZL, DZL	33%	3%	13%	3%		15%	10%	
NO	4%							
TZ	15%	9%	18%			50%	25%	
Suma powierzchni (km <sup>2</sup> )	12,7	2,8	4,7	1,9	12,3	5,0	9,1	1,5

Źródło: Opracowanie własne na podstawie wykonanych analiz obowiązujących dokumentów planistycznych.



## **5. Analiza zgodności studium i planów miejscowych z wymogami wynikającymi z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

Zgodnie z art. 32 ust. 3 ustawy PiZP, przy podejmowaniu uchwały, o której mowa w ust. 2, [w sprawie aktualności studium i planów miejscowych] rada gminy bierze pod uwagę w szczególności zgodność studium / planu miejscowego z wymogami wynikającymi z przepisów art. 10 ust. 1 i 2, art. 15 oraz art. 16 ust. 1.

W odniesieniu do studium obowiązują przepisy art. 10 ust. 1 i 2. Obowiązujące studium zostało przyjęte Uchwałą Nr XX/5/2016 Rady Gminy Kosakowo, z dnia 28 stycznia 2016r. w sprawie uchwalenia tekstu jednolitego zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kosakowo.

Studium zostało sporządzone zgodnie z ustawą PiZP. Aktualnie zakres studium regulowany jest przez art. 10 ust. 1 i 2 tej ustawy. Ta ustawa została przyjęta w 2003 r. i od tego czasu przepisy wspomnianego artykułu podlegały licznym zmianom, co ma znaczenie w kontekście roku, w jakim nastąpiła ostatnia zmiana tego dokumentu. W obecnym kształcie te przepisy mają następujące brzmienie (zmiany zostały zaznaczone kolorem zielonym, wraz z podaniem daty ich wprowadzenia):

### **W studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające w szczególności z:**

- 1) dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu;
- 2) stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony;
- 3) stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego; [zmieniono 9/2015r – poprzednie brzmienie: stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego]
- 4) stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
  - 4a) rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych; [dodano w 9/2015r]
- 5) warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia;
- 6) zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia;
- 7) potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniających w szczególności: [zmieniono 11/2015r. – poprzednie brzmienie nie określało szczegółowo co należy uwzględnić przy ustalaniu potrzeb i możliwości rozwoju gminy]
  - a) analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne,
  - b) prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego,
  - c) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,
  - d) bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę;

- 8) stanu prawnego gruntów;
- 9) występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych;
- 10) występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych;
- 11) występowania udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla; [zmieniono 11/2013r. – poprzednie brzmienie: występowania udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych]
- 12) występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych;
- 13) stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami;
- 14) zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych;
- 15) wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej [dodano 08/2010r]

## **2. W studium określa się w szczególności:**

- 1) uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w ust. 1 pkt 7 lit. d: [dodano 11/2015r]
  - a) kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego, [zmieniono 09/2015r. – poprzednie brzmienie: kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów]
  - b) kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączane spod zabudowy;
- 2) (uchylony); [uchylono 11/2015r]
- 3) obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk; [zmieniono 11/2015r. – poprzednie brzmienie: obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk]
- 4) obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 6) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 7) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1;
- 8) obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej; [zmieniono 11/2015r. – poprzednie brzmienie: obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni

sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup> oraz obszary przestrzeni publicznej; Do 05/2007 obowiązywał parametr 2000m<sup>2</sup>. Jednocześnie 9/2015 w art. 3a niniejszej ustawy powrócono do tego parametru 2000m<sup>2</sup> nakazując jednocześnie lokalizację takich obiektów tylko i wyłącznie na podstawie planu miejscowego]

9) obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;

10) kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej;

11) obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych; [zmieniono 03/2011r. – poprzednie brzmienie: obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych]

12) obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny;

13) obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. Nr 41, poz. 412, z późn. zm.);

14) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji; [zmieniono 11/2015r. – poprzednie brzmienie: obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji]

14a) obszary zdegradowane; [dodano 11/2015r]

15) granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych;

16) obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie. [zmieniono 09/2014r. – poprzednie brzmienie: inne obszary problemowe, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.]

**2a.** Jeżeli na obszarze gminy przewiduje się wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu; w studium ustala się ich rozmieszczenie. [dodano 08/2010r]

Wszystkie ww. zmiany zostały uwzględnione w obowiązującym aktualnie Studium łącznie z największą zmianą w omawianych przepisach, która została wprowadzona ustawą z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz.U. z 2015, poz.1777). Ustawa ta nakazuje, przy wyznaczaniu kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania poszczególnych terenów, uwzględnianie bilansów terenów przeznaczonych pod zabudowę. Bilans, o którym mowa wyżej został wykonany zgodnie z art. 10 ust. 5 ustawy PiZP. Bilans uwzględnia tereny przeznaczone pod rozwój poszczególnych funkcji w granicach obowiązujących planów miejscowych i poza nimi (na podstawie ustaleń studium). Zapotrzebowanie na nowe tereny budowlane uwzględnia prognozę demograficzną zawartą w studium, tendencje migracyjną ludności z miejscowości ościennych, wniosków składanych na etapie przystąpienia do sporządzenia studium, konsultacji społecznych, a także strategii

rozwoju gminy. Zgodnie z tym zapotrzebowaniem ustalono kierunki rozwoju poszczególnych terenów funkcjonalnych. Zabudowa na terenach rozwojowych ma stanowić domknięcie istniejących struktur funkcjonalno – przestrzennych, które będą tworzyły łącznie zwarte obszary jednostek osadniczych. Zgodnie z wyliczeniami zawartymi w studium powierzchnia użytkowa mieszkań z dopuszczeniem usług obejmuje powierzchnię 725 200m<sup>2</sup>, co oznacza, że ta powierzchnia użytkowa zapewnia egzystencję dla 19 750 – 22 600 osób. Różnica pomiędzy wartościami wynikającymi z obliczenia chłonności terenów przeznaczonych w studium pod rozwój funkcji mieszkaniowych, a prognozą demograficzną nie przekracza dopuszczalnych prawem 30%. Oznacza to jednak, że polityka przestrzenna gminy powinna opierać się na wykorzystaniu istniejących terenów przeznaczonych pod zainwestowanie, a nie wyznaczaniu nowych terenów poprzez zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele budowlane. Ten wniosek jest zgodny z wnioskami z poprzedniej oceny aktualności, wykonanej w 2012r. Zmiany studium, jak również zmiany planów powinny dotyczyć jednostkowych zmian warunków zagospodarowania i wykorzystania terenów.

Obowiązujące studium zostało wykonane zgodnie z wymogami ustawy PiZP. Nie ma konieczności zmiany studium w związku ze zmianą przepisów prawa.

Aktualnie prowadzona procedura zmiany studium dotyczy jednej z wiodących funkcji urbanistycznych na terenie gminy tj. usług turystyki. Zmiana ta jest zgodna z zaleceniami dotyczącymi prowadzenia polityki przestrzennej Gminy, ponieważ zmierza do poprawy warunków zagospodarowania terenów charakteryzujących się dużym potencjałem w zakresie turystyki i rekreacji. Takie działania wynikają wprost z nakreślonych w obowiązującym studium celów polityki przestrzennej Gminy. Zmiana ta może mieć duże znaczenie dla rozwoju Gminy i wzrostu jej konkurencyjności na tle sąsiednich gmin, co będzie miało przełożenie na poprawę jakości życia jej mieszkańców.

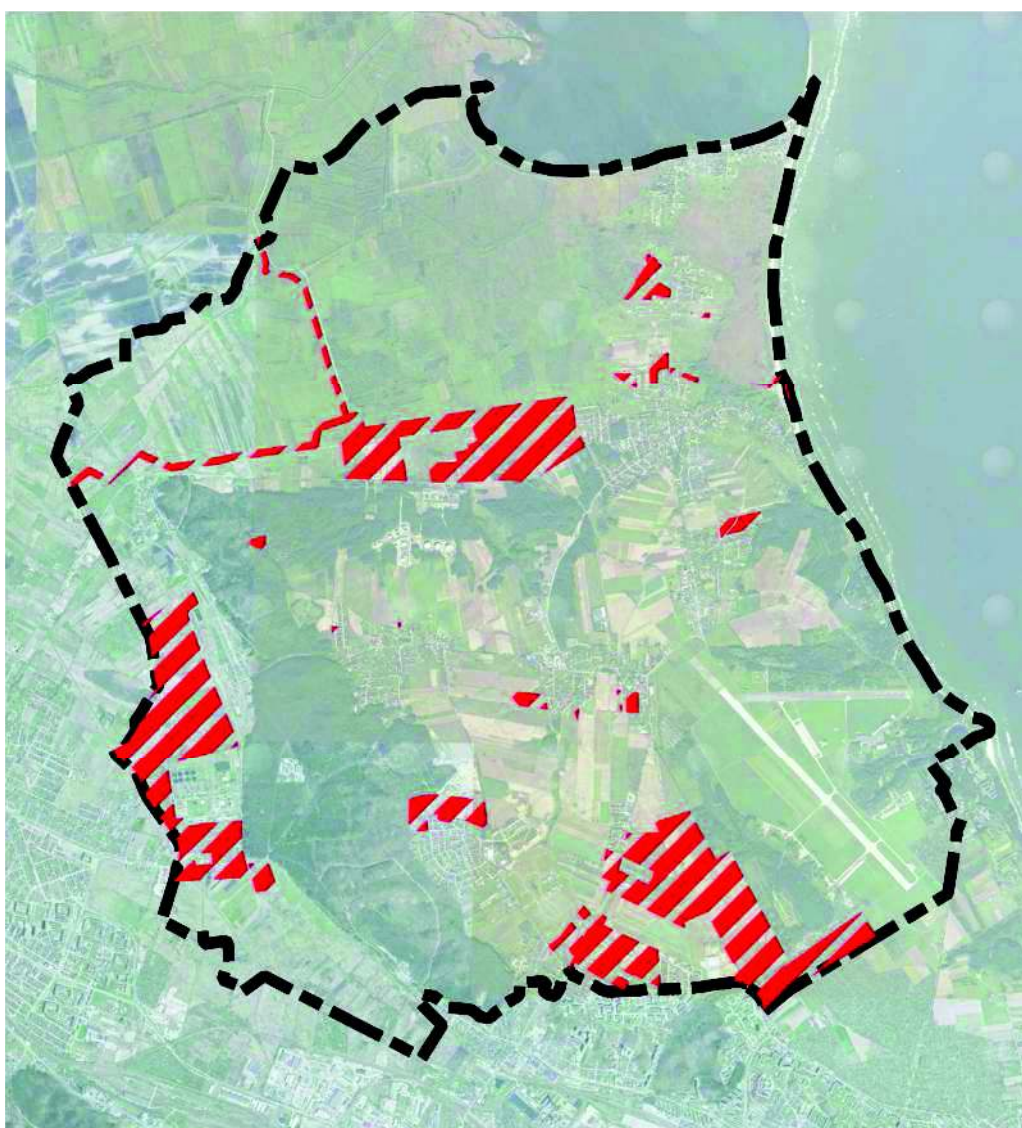
W odniesieniu do miejscowych planów obowiązują przepisy art. 15 oraz art. 16 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Obowiązujące w granicach gminy plany miejscowe zostały sporządzone w latach 1996 – 2015, a więc pod rządami dwóch ustaw:

1. Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139, z późn. zm.) – dotyczy to aż 26 planów miejscowych;
2. Ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) – dotyczy planów miejscowych uchwalonych po 11 lipca 2003r.

Zakres regulacji zawartych w przepisach art. 15 oraz art 16 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003r., był uregulowany art. 10 w ustawie o zagospodarowaniu przestrzennym z 1994r. Ten zakres znacznie się różnił, niemniej jednak plany miejscowe uchwalone po 1995r. zachowały swoją moc. Ich aktualność należy badać w kontekście bieżącego zainwestowania, planowanego rozwoju obszarów, w granicach których one obowiązują oraz ograniczeń, które utraciły swoją moc lub zaczęły obowiązywać po dacie

uchwalenia danego planu miejscowego, a wpływają na możliwości zagospodarowania terenów objętych jego ustaleniami. Mogą to być ograniczenia związane np. z ustanowieniem lub zniesieniem formy ochrony przyrody, z ochroną konserwatorską, z przebiegiem i klasyfikacją dróg czy też ustanowieniem stref ograniczonego użytkowania wokół lotniska. Ograniczenia mogą wynikać również ze sposobu zagospodarowania terenów sąsiednich. Należy brać tutaj również pod uwagę wnioski mieszkańców i inwestorów, a także potrzeby gminy. Plany miejscowe sporządzone na podstawie przepisów ustawy z 1994r. zostały już częściowo zmienione. Poniższa mapa prezentuje lokalizację obowiązujących planów miejscowych sporządzonych na podstawie nieobowiązujących przepisów w granicach gminy Kosakowo. Największe tereny objęte tymi planami miejscowymi występują w obrębach Dębogórze, Pogórze oraz Mosty.

**Ryc. 2.** Obowiązujące plany miejscowe sporządzone na podstawie ustawy z 1994r.



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy w Kosakowie.

Przepisy wspomnianego art. 15 oraz 16 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym podobnie jak przepisy analizowanego art. 10, zmieniały się na przestrzeni lat. W związku z tym należy oczekiwać, że plany uchwalane przed wejściem w życie poszczególnych zmian są nieaktualne w zakresie, który podlegał zmianie (oczywiście o ile wprowadzona zmiana dotyczy problematyki danego miejscowego planu). Dla lepszego rozpoznania tej kwestii, poniżej wyróżniono zmiany w art. 15 i 16 ust. 1 z podaniem dat wprowadzenia tych zmian, tak aby łatwo było rozpoznać, które plany w jakim zakresie mogą wymagać aktualizacji.

**Art. 15.1.** *Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności: [zmieniono 11/2015r. – poprzednie brzmienie: Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem]*

- 1) *sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4;*
- 2) *zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2;*
- 3) *wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.*

## **2. W planie miejscowym określa się obowiązkowo:**

- 1) *przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;*
- 2) *zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;*
- 3) *zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu; [zmieniono 09/2015r. – poprzednie brzmienie: zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego]*
  - 3a) *zasady kształtowania krajobrazu; [dodano 09/2015r.]*
- 4) *zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej; [zmieniono 09/2015r. – poprzednie brzmienie: zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej]*
- 5) *wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;*
- 6) *zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów; [zmieniono 10/2010r. – poprzednie brzmienie: parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy; zmieniono 07/2014r. poprzednie brzmienie: zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki*

zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów]

7) *granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa; [zmieniono 03/2011r. – poprzednie brzmienie: granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych; zmieniono 09/2015r. – poprzednie brzmienie: granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych]*

8) *szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;*

9) *szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;*

10) *zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;*

11) *sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;*

12) *stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.*

2a. *Plan miejscowy przewidujący lokalizację obiektu handlowego, o którym mowa w art. 10 ust. 3a, sporządza się dla terenu położonego na obszarze obejmującym co najmniej obszar, na którym powinny nastąpić zmiany w strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w wyniku realizacji tego obiektu. [zmieniono 11/2015r.]*

### **3. W planie miejscowym określa się w zależności od potrzeb:**

1) *granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;*

2) *granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;*

3) *granice obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;*

3a) *granice terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a, oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko; [dodano 08/2010r]*

4) granice terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 3a; [zmieniono 11/2015r. – poprzednie brzmienie: granice terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8]

4a) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym; [dodano 10/2010r]

4b) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012; [dodano 10/2010r]

5) granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;

6) granice pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;

7) granice terenów zamkniętych, i granice stref ochronnych terenów zamkniętych; [dodano 10/2010r]

8) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów; [dodano 10/2010r]

9 (uchylony); [uchylono 09/2015r.]

10) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych. [dodano 10/2010r]

Art. 16. 1. Plan miejscowy sporządza się w skali 1:1000, z wykorzystaniem urzędowych kopii map zasadniczych albo w przypadku ich braku map katastralnych, gromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym. W szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się stosowanie map w skali 1:500 lub 1:2000, a w przypadkach planów miejscowych, które sporządza się wyłącznie w celu przeznaczenia gruntów do zalesienia lub wprowadzenia zakazu zabudowy, dopuszcza się stosowanie map w skali 1:5000.

2. Minister właściwy do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia, wymagany zakres projektu planu miejscowego w części tekstowej i graficznej, uwzględniając w szczególności wymogi dotyczące materiałów planistycznych, skali opracowań kartograficznych, stosowanych oznaczeń, nazewnictwa, standardów oraz sposobu dokumentowania prac planistycznych. [zmieniono 01/2013r. – poprzednie brzmienie: Minister właściwy do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej określi, w drodze rozporządzenia, wymagany zakres projektu planu miejscowego w części tekstowej i graficznej, uwzględniając w szczególności wymogi dotyczące materiałów planistycznych, skali opracowań kartograficznych, stosowanych oznaczeń, nazewnictwa, standardów oraz sposobu dokumentowania prac planistycznych]



3. *Minister właściwy do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa w porozumieniu z Ministrem Obrony Narodowej, ministrem właściwym do spraw rozwoju regionalnego oraz ministrem właściwym do spraw wewnętrznych określi, w drodze rozporządzenia, sposób uwzględniania w zagospodarowaniu przestrzennym potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa, uwzględniając w szczególności problematykę związaną z: [zmieniono 01/2013r. – poprzednie brzmienie: Minister właściwy do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej, w porozumieniu z Ministrem Obrony Narodowej, określi, w drodze rozporządzenia, sposób uwzględniania w zagospodarowaniu przestrzennym potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa, uwzględniając w szczególności problematykę związaną z:]*

1) *przygotowaniem i przeciwdziałaniem zagrożeniom zewnętrznym, a zwłaszcza agresji militarnej;*

2) *przygotowaniem i przeciwdziałaniem zagrożeniom wewnętrznym, a zwłaszcza zagrożeniom bezpieczeństwa i porządku publicznego, katastrofom i klęskom żywiołowym oraz zagrożeniom gospodarczym i ekonomicznym.*

Wszystkie plany miejscowe muszą być zgodne z prawem obowiązującym na czas ich sporządzania, zarówno pod względem formalno – prawnym jak i merytorycznym, rozumianym jako wypełnienie wymogów art. 15 oraz 16 ust. 1 ustawy o PiZP. Ta zgodność weryfikowana jest w trakcie trwania procedury planistycznej sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z powyżej zaprezentowaną analizą artykuł 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym podlegał licznym zmianom. W związku z tym, plany miejscowe uchwalone przed pojawieniem się danej zmiany, nie musiały uwzględniać problematyki poruszanej przez ów zmianę. Zgodnie z każdorazową nowelizacją przepisów, plany obowiązujące w dniu wejścia w życie danej nowelizacji, zachowują swoją moc. Na tej podstawie należy uznać, że nie ma konieczności zmiany obowiązujących planów miejscowych ze względu na kolejne nowelizacje ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. O takiej konieczności powinna przesądzać zmiana okoliczności, które mają istotny wpływ na sposób dotychczasowego przeznaczenia i zagospodarowania terenu np. ustanowienie formy ochrony przyrody, która ogranicza sposób zagospodarowania terenu zgodnie z obowiązującym planem. Taka konieczność powstaje również wtedy, kiedy ustalenia obowiązującego planu miejscowego ograniczają bądź uniemożliwiają rozwój danego terenu zgodnie z intencjami gminy.

Prawie wszystkie obszary przeznaczone w studium pod funkcje budowlane objęte są ustaleniami obowiązujących planów miejscowych. Polityka przestrzenna Gminy w zakresie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego sprowadza się przede wszystkim do aktualizacji obowiązujących planów miejscowych w zakresie przeznaczenia i/lub warunków zabudowy i zagospodarowania konkretnych terenów. Z reguły są to niewielkie powierzchniowo plany miejscowe, a ich realizacja wynika z bieżących potrzeb Gminy lub wniosków mieszkańców czy inwestorów, zmierzających do realizacji konkretnych inwestycji. W związku ze stopniem pokrycia Gminy planami miejscowymi ta tendencja będzie

się utrzymywała. Procedury zmiany planów powinny dotyczyć również tych planów, które zostały opracowane na podstawie nieobowiązujących już przepisów ustawy z 1994r. i których zakres nie odpowiada aktualnym wymogom. Te plany częściowo zostały już zmienione.

Większość obowiązujących planów miejscowych (ponad 50) została uchwalona przed 2010r., czyli przed niemal wszystkimi zmianami wspomnianego art. 15.

Na brak aktualności poszczególnych planów miejscowych może wskazywać również stopień zagospodarowania obszaru objętego granicami planu. Tutaj im starszy plan miejscowy i im mniej zagospodarowany obszar, tym większe jest prawdopodobieństwo, że ustalone funkcje czy parametry zabudowy nie korespondują z faktycznymi potrzebami czy też oczekiwaniami potencjalnych inwestorów. Jednak każdy taki przypadek należy analizować indywidualnie, z uwzględnieniem wszystkich czynników mających wpływ na zagospodarowanie obszaru w danej lokalizacji. Na stopień „skonsumowania” ustaleń obowiązujących planów miejscowych ma niewątpliwie wpływ nadpodaż terenów przeznaczonych do zainwestowania. W celu oceny tej nadpodaży każdy z obowiązujących planów został przeanalizowany pod kątem rezerw terenów przeznaczonych pod konkretne funkcje. W tym celu wszystkie plany miejscowe zostały osadzone na aktualnej mapie ewidencyjnej. Dodatkowo została dodana warstwa zawierająca bazę obiektów topograficznych. Połączenie danych z mapy ewidencyjnej z topograficzną bazą danych pozwoliło uzyskać możliwie najbardziej aktualny zasięg terenów zainwestowanych. To z kolei pozwoliło określić rezerwy terenu dla rozwoju poszczególnych funkcji w granicach poszczególnych planów miejscowych (tab. nr 4) oraz poszczególnych obrębów (tab. nr 5). W przypadku planów miejscowych rezerwy terenów zostały podane w ilości działek budowlanych możliwych do zabudowania. Ilość działek została obliczona na podstawie mapy ewidencyjnej (jeśli teren został już podzielony geodezyjnie) lub na podstawie proponowanych podziałów w planach. Jeśli na danym terenie nie występował podział geodezyjny i rysunek planu miejscowego nie wskazywał propozycji podziału, ilość działek możliwych do zabudowy była obliczana poprzez podział terenu przez minimalną powierzchnię działki jaką dopuszczał dany plan miejscowy. Tab. nr 5 zawiera natomiast dane o wolnych powierzchniach inwestycyjnych w granicach konkretnych obrębów – dane zebrane są tutaj zarówno z planów miejscowych jak i ze studium.

Oczywiście niniejsza analiza ma na celu zobrazowanie skali, a nie wskazanie konkretnej liczby działek. Do obliczeń przyjęto uśrednione założenia dotyczące powierzchni wydzielanych działek. Nie analizowano również kształtu poszczególnych terenów i możliwości ich podziału.

**Tabela 4.** Liczba niezagospodarowanych działek w granicach obowiązujących planów miejscowych wg podziału na podstawowe funkcje urbanistyczne (brak danych w danym polu oznacza, że plan nie zawiera terenów przeznaczonych pod daną funkcję urbanistyczną).

Numer planu	Nazwa planu	Liczba niezagospodarowanych działek/ liczba wszystkich działek przeznaczonych pod daną funkcję							
		suma	MN (+U), MM (+U)	MW + (U)	UT (UT/ MN, UT/ MW)	U, UC	P (+U), PG, P(MN)	RU, RM	U/US, US/ML, UT/US
001 <sup>3</sup>	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części działki nr 2/1 w Dębogórz, gmina Kosakowo	-							
002	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działek nr 35 i 36 i cz. Dz. 31 i 37 w Pogórz	38/74	37/72			1/2			
003	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nieruchomości położonych we wsi Mosty w otulinie nadmorskiego parku krajobrazowego	3/4	3/4						
004	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nieruchomości położonych we wsi Mosty w rejonie drogi wojewódzkiej Gdynia-Rewa	19/31	19/31						
005	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nieruchomości położonych we wsi Pierwoszyno w rejonie ulicy Wiśniowej	9/16	9/16						
006	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nieruchomości położonych w Dębogórz przy ulicy Oliwkowej	4/10	4/10						
007	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nieruchomości położonych w Mostach w rejonie drogi wojewódzkiej Gdynia-Rewa w obrębie nadmorskiego parku krajobrazowego	3/8	3/8						
008	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nieruchomości położonych w Mostach w rejonie drogi wojewódzkiej Gdynia-Rewa w obrębie nadmorskiego parku krajobrazowego	7/14	7/14						
009	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nieruchomości położonych we wsi Kosakowo w rejonie ulicy Fiołkowej i Narcyzowej	5/16	5/16						
010	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu działki nr 81, 82/58 położonych we wsi Pierwoszyno w rejonie ul. Wiśniowej	3/19	3/19						
011 <sup>1</sup>	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Mechelinki	-							
012 <sup>3</sup>	Miejscowy plan zagospodarowania	-							

	przebiegu przez teren gminy Kosakowo gazociągu wysokiego ciśnienia wraz ze strefą ochronną							
013	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu części dz. Nr ew. 150 w Kosakowie	3/12	3/12					
014	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru działek: 178/6, 179, 182/30, 184 wieś Pogórze, gmina Kosakowo	114/134	114/134					
015	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 29 obr. Pogórze	0	0/16					
016	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części działki nr 71/39 w Pierwoszynie	6/11	6/11					
017 <sup>2</sup>	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru dla bezzbiornikowego magazynu gazu – podziemny magazyn gazu Kosakowo	200/238	165/203		1/1	32/32	2/2	
018	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu części działki nr ew. 153/1 w Kosakowie	1/1					1/1	
019	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części działki nr 104/1 we wsi Dębogórze, gmina Kosakowo	0	0/1					
020	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działki 178/1 km 15 w Pogórze	4/11	4/11					
021	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 164/21 położonej w Kosakowie	5/5	5/5					
022	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działki nr ew. Gr. 71 w Dębogórze, gmina Kosakowo	24/24	24/24					
023	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi: wieś Mosty działki nr 994/9 - 994/12, wieś Mosty działki nr część 959/2, 1031/1, 1031/5 - 1031/8, 1019, 1021 - 1029, wieś Rewa działki nr 393/1, 393/2, 394, gmina Kosakowo	73/87	73/87					
024	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dz. nr ew. 453/23 w Dębogórze gmina Kosakowo	1/1				1/1		
025 <sup>2</sup>	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nieruchomości położonych w rejonie ulicy Dąbka, ulicy Wiejskiej oraz lotniska w Pogórze	211/231	112/132		9/9	58/58		32/32
026 <sup>2</sup>	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych we wsi Dębogórze wybudowanie na obszarze wokół oczyszczalni ścieków	188/246	39/64		8/11	109/114	32/57	
027 <sup>2</sup>	Miejscowy plan	80/92	80/92					

	zagospodarowania przestrzennego działek położonych w Mostach w gminie Kosakowo								
028	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działek nr ew. Gr. 57 i 191 obręb Kosakowo	15/16				15/16			
029	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działek nr 108/7, 86/11 w Pogórze, gm. Kosakowo	4/4			4/4				
030	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dz. nr ew. 195/13 w Pogórze gmina Kosakowo	26/28	26/28						
031	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działki nr 178/3 w Pogórze gmina Kosakowo	16/20	16/20						
032 <sup>2</sup>	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działek położonych w rejonie ulicy Szkolnej w Pogórze gmina Kosakowo	502/516	502/516						
033	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ew. Gr. 1/12, 1/7, 1/14 przy ul. Kołtąją w Pogórze w gminie Kosakowo	9/12	9/11			0/1			
034 <sup>2</sup>	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Kazimierz i fragmentu wsi Dębogórze w gminie Kosakowo	118/204	100/182			6/8	11/11	1/3	
035 <sup>2</sup>	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nieruchomości położonych w Mostach na północ od kanału zrzutowego oczyszczalni ścieków	255/391	255/391						
036	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części działki nr 195/18 w Pogórze gmina Kosakowo	0/1				0/1			
037	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działek nr 171/1 - 171/4, 171/7, 171/9, 171/10, 176/4 oraz części działki nr 171/8 w Pogórze	135/179	135/176			0/1	0/2		
038	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działek położonych przy ul. Nadmorskiej w Mechelinkach	0				0/2			
039 <sup>1</sup>	Zmiana miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Mechelinki obejmującej działki nr 81/3, 81/4, 81/6, część działki nr 80/2, 69/3, 102/10, 214/3 w Mechelinkach	-							
040	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Mechelinki w rejonie ulicy Klifowej	8/43			8/15				0/28
041 <sup>2</sup>	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Pogórze gmina Kosakowo	233/407	201/361	3/12		3/3		0/5	26/26
042 <sup>2</sup>	Miejscowy plan	504/756	397/627		78/78	26/32		3/19	

	zagospodarowania przestrzennego wsi Pierwoszyno w gminie Kosakowo								
043	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Dębogórze w gminie Kosakowo	434/761	430/733			2/6		2/22	
044 <sup>2</sup>	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Dębogórze wybudowaniu przy ul. Leśnej gmina Kosakowo	15/23				1/1	14/22		
045 <sup>2</sup>	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Pogórze gmina Kosakowo obejmującej działkę nr ew. gr. 49	11/11	11/11						
046 <sup>2</sup>	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działek nr 194/2, 195/15, 195/16, 195/17, 196/5, 196/5 oraz część działki nr 195/18 w Pogórze gmina Kosakowo przy ul. Płk. Dąbka	2/9		2/2		0/7			
047	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działek nr ew. 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78 oraz części działki nr 80, 86, 88, 89, 139 położonych w Dębogórze w rejonie ulicy Szarotki, gmina Kosakowo	100/100	100/100						
048	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działek położonych w Dębogórze i Mostach przy ulicy Rumskiej, gmina Kosakowo	40/40					40/40		
049 <sup>2</sup>	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nieruchomości położonych w Mostach na południe od kanału zrzutowego oczyszczalni ścieków	705/1322	654/1257			51/65			
050	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działek nr 16/1, 17/1, 17/2, 17/3, 17/4, 18, 19, 20/2 oraz cz. Dz. 16/2 i 24/4 w Dębogórze	36/36	35/35			1/1			
051 <sup>2</sup>	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kosakowo, gmina Kosakowo	963/1332	676/962			200/273	86/93	1/4	
052 <sup>3</sup>	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla inwestycji celu publicznego obejmującego część działek nr 15, 11, 95, 555, 556, 557, 10/2, 157, 212, 213, 251/2, 1/8 w Dębogórze oraz część działki nr 1079 w Pogórze gmina Kosakowo	-							
053 <sup>2</sup>	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Rewa gm. Kosakowo	308/686	240/585		40/54	5/15	0/7		23/25
054	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla Suchy Dwór w gminie Kosakowo	85/464	85/464						
055	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działek nr 171/1, 171/2, 171/3, 171/4, 171/7, 171/9,	0				0/1			0/1

	171/10, 176/4 oraz części działki 171/8 w Pogórze gmina Kosakowo							
056 <sup>3</sup>	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Pogórze w zakresie działki 78/74	-						
057 <sup>2</sup>	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nieruchomości położonych w Mostach gm. Kosakowo nr 997 i 996/2	35/36	35/35		0/1			
058	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Pogórze w zakresie działek nr 1070, 1071, 1072, 1073, 1074 przy ul. Czarnieckiego	2/5	2/5					
059	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Dębogórze w gminie Kosakowo - fragment ul. Jagodowej	7/13	2/8		1/1		4/4	
060	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki nr 108/9 w Pogórze gm. Kosakowo	9/9	8/8		1/1			
061	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Rewa, w zakresie działki nr 45/3	0			0/1			
062	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Rewa, w zakresie działki nr 216 przy ul. Morskie	0			0/1			
063	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Rewa przy ul. Surfingowej	3/4		3/4				
064	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Mechelinki	308/440	169/285	133/144	4/7			2/4
065 <sup>2</sup>	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Pogórze, w zakresie działek nr 78/71, 78/72 przy ul. Czechowicza	1/2		1/2				
066 <sup>1</sup>	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części działki nr 8/13 w Kosakowie przy ul. Aloesowej	-						
067	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Kazimierz i fragmentu wsi Dębogórze w gminie Kosakowo w zakresie działek 1101 i 1100 w Kazimierzu oraz działki nr 5/7 w Dębogórze	3/4	3/4					
068	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębu Pogórze gmina Kosakowo w rejonie ulic: Majkowskiego, Broniewskiego, Henryka Sienkiewicza, Marii Konopnickiej, Juliana Tuwima, Słowackiego	35/112	32/95	0/2	0/3	3/12		
069	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działek położonych przy ul. Dębogórskiej w Dębogórze Wybudowaniu gmina Kosakowo pomiędzy ulicami Długą i Pierwoszyńską	4/12				4/12		

070	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kosakowo obejmującej działkę 120/5 w Kosakowie przy ul. Żeromskiego	1/1				1/1			
071	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą Rady Gminy Kosakowo Nr XXIV/69/2008 z dnia 3.09.2008 roku.	54/58	54/58						
072 <sup>1</sup>	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Ogrodu Działkowego im. Obrońców Kępy Oksywskiej w obrębie Pogórze gm. Kosakowo	-							
073 <sup>2</sup>	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nieruchomości 997 i 996/2 w Mostach gm. Kosakowo	29/29	29/29						
074	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą RGK Nr XLIII/74/2009 z dnia 28.10.2009r., obejmującej działki nr 1244/51 i 1244/23 w Mostach gmina Kosakowo, przy ul. Cedrowej	1/1	1/1						
Objaśnienia:									
(1) plan nie uwzględnia podziału na działki lub brak przeznaczenia związanego z inwestycjami									
(2) plan tylko częściowo uwzględnia podział na działki lub działki wyliczono na podstawie ustaleń planu dot. min. pow. działek									
(3) plany liniowe, infrastrukturalne									
(4) plany nieobowiązujące									

Źródło: Opracowanie własne na podstawie wykonanych analiz obowiązujących dokumentów planistycznych.

**Tabela 5.** Liczba niezagospodarowanych działek w granicach poszczególnych obrębów wg podziału na podstawowe funkcje urbanistyczne.

Obręb	Liczba niezagospodarowanych działek				
	MN	MN/U	P	P/U	U
Dębogórze	683	9	19	144	19
Kazimierz	82	12	-	10	6
Kosakowo	625	216	1	113	202
Mechelinki	152	21	-	-	4
Mosty	935	206	-	22	52
Pierwoszyno	411	4	-	-	26
Pogórze	1136	147	-	61	31
Rewa	192	48	-	-	5
<b>Suma</b>	<b>4216</b>	<b>663</b>	<b>20</b>	<b>350</b>	<b>345</b>

Źródło: Opracowanie własne na podstawie wykonanych analiz obowiązujących dokumentów planistycznych.



Analiza poszczególnych planów oraz poszczególnych obrębów pod względem rezerw terenowych dla rozwoju wybranych funkcji urbanistycznych prowadzi do jednego bardzo ważnego wniosku – istnieje bardzo duża nadpodaż terenów budowlanych, w szczególności terenów przeznaczonych pod funkcję mieszkaniową jednorodzinną. Zgodnie z powyższymi danymi, w granicach Gminy istnieje możliwość wydzielenia:

- ponad 4 tys. działek tylko w ramach terenów oznaczonych symbolem MN (terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej);
- ponad 600 działek w ramach terenów oznaczonych symbolem MN/U (terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej);
- ponad 700 działek w ramach terenów oznaczonych symbolami P, P/U i U (terenów zabudowy produkcyjnej, produkcyjno – usługowej i usługowej).

Dla zobrazowania skali tej nadpodaży warto zestawić te wartości ze średnią liczbą wydawanych pozwoleń na budowę. Poniższa tabela obrazuje ilość wydanych pozwoleń na budowę w latach 2013 (od lipca) – 2015 z podziałem na podstawowe funkcje urbanistyczne oraz obręby.

**Tabela 6.** Liczba wydanych pozwoleń na budowę w Gminie Kosakowo w latach 2013-2015 z podziałem na obręby i podstawowe funkcje urbanistyczne.

Obręb	Funkcja urbanistyczna				
	MN	MN/U	P	P/U	U
Dębogórze	63	2	2	2	-
Kazimierz	2	-	-	-	-
Kosakowo	31	2	1	1	3
Mechelinki	10	-	-	-	1
Mosty	45	-	-	-	1
Pierwoszyño	22	1	-	-	-
Pogórze	84	1	-	-	2
Rewa	4	1	-	-	3
<b>Suma</b>	<b>261</b>	<b>7</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>10</b>

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych ze Starostwa Powiatowego w Pucku.

Na podstawie danych z pełnych 3 ostatnich lat, średnia liczba wydanych pozwoleń na budowę w Gminie Kosakowo wyniosła:

- ok. 100 pozwoleń na budowę dot. funkcji MN i MN/U,
- ok. 13 pozwoleń na budowę dot. funkcji P, U/P i U

Największa ilość wydanych pozwoleń na budowę dotyczyła obrębów Pogórze, Dębogórze, Mosty i Kosakowo. Jeśli średnia liczba wydawanych pozwoleń na budowę utrzymałaby się na

podobnym poziomie oznaczałoby to, że w obowiązujących dokumentach planistycznych są zarezerwowane tereny pod rozwój funkcji mieszkaniowej na kolejne 49 lat, a dla funkcji związanych z produkcją i usługami na kolejne 55 lat. Należy jednak pamiętać, że przedstawione dane dotyczące liczby wydanych pozwoleń na budowę uwzględniają również rozbudowy istniejących budynków w ramach tej samej, już zabudowanej działki, także w rzeczywistości przedstawione dane o rezerwach mogą być znacznie niedoszacowane. Bilans zaprezentowany w studium obliczony jest dla modelu rodziny 3,5 – 4 osób, tak więc 4879 nowych działek o przeznaczeniu MN i MN/U oznacza przestrzeń dla 17 – 19,5 tys. nowych mieszkańców - wg danych z 2014r. liczba mieszkańców Gminy wynosiła nieco ponad 12 tys.

## 6. Analiza wniosków w sprawie zmiany planów zagospodarowania przestrzennego.

Poniższa tabela zawiera wykaz nieuwzględnionych wniosków w sprawie zmiany planów zagospodarowania przestrzennego. Tabela zawiera informacje na temat działki i obrębu, którego wniosek dotyczył, ale również wskazuje na funkcję urbanistyczną, o jaką wnioskowano. Dodatkowo dodano kolumnę oznaczającą aktualne przeznaczenie działki objętej wnioskiem wynikające z obowiązującego studium i obowiązującego planu miejscowego. Poniższa tabela uwzględnia również kolumnę z oznaczeniem planu miejscowego, w granicach którego wniosek został złożony. Symbol „B” w kolumnie dotyczącej funkcji, oznacza, że wniosek nie zawierał konkretnego wskazania dotyczącego funkcji, a jedynie przeznaczenia działki na cele budowlane. Wnioski zostały zaprezentowane również na poszczególnych mapach dotyczących obrębów (za wyjątkiem tych wniosków, których nie można było zlokalizować z powodu wtórnych podziałów). Gmina na bieżąco rozpatruje wnioski mieszkańców i inwestorów – jeśli nie ma przeciwwskazań do przyjęcia danego wniosku to Rada Gminy podejmuje uchwałę o zmianie danego planu miejscowego. Ilość nierozpatrzonych wniosków jest stosunkowo nieduża biorąc pod uwagę zakres czasowy, jaki obejmuje poniższa tabela. Najwięcej nieuwzględnionych wniosków dotyczy obrębu Dębogórze (nie dotyczą one terenów objętych planami miejscowymi sporządzonymi na podstawie nieobowiązujących już przepisów) oraz Mosty. Część z wniosków nie zostaje rozpatrzona ze względu na odstępienie od zamierzenia przez wnioskodawcę.

**Tabela 7.** Wykaz wniosków w sprawie zmiany obowiązujących planów zagospodarowania przestrzennego, złożonych do Gminy w latach 1999 – 2015.

Numer wniosku	Data wniosku	Nr działki	Funkcja (symbol wnioskowanego przeznaczenia)	Obręb	Nr Planu	Oznaczenie w planie	Oznaczenie w Studium
01.	30/06/1999	61	RM	Dębogórze	-	-	M/U
02.	25/01/2000	64	MN	Dębogórze	-	-	M/U
03.	25/11/2002	510, 511, 512	B	Dębogórze	-	-	P
04.	12/05/2003	830	RM	Mosty	-	-	R

05.	29/08/2003	62	RM	Dębogórze	-	-	M/U
06.	09/12/2004	114/163	MN/U	Pogórze	-	-	MN
07.*	03/10/2007	1034, 1035, 1033/11, 1036, 959/2	MN/U	Mosty	-	-	-
08.	29/10/2007	1/19	B	Pogórze	-	-	MN
09.	28/04/2008	1178/4	B	Kazimierz	34	ZE	MN
10.	26/11/2008	1191/3	B	Mosty	35	MN	M/U
11.*	23/06/2009	1123	MN	Mosty	-	-	-
12.	09/11/2009	83	RM	Dębogórze	43	R	MN
13.*	16/12/2009	237	MN	Dębogórze	-	-	-
14.	21/01/2010	997, 996/2	UT	Mosty	57, 73	MN	MN, M/U
15.*	31/03/2010	1178/4	P	Dębogórze	-	-	-
16.	04/05/2010	40/5	U	Pogórze	41	KD	MN
17.	11/10/2010	780, 947	P/U	Mosty	12	R, RZ	P,R
18.*	21/10/2010	40/2	MN/U	Pogórze	-	-	-
19.	08/07/2011	167	B	Dębogórze	43	RM	MN
20.	06/02/2012	1186/63, 1186/20	MN	Mosty	49	ZP, MN	MN
21.*	11/04/2012	210	U	Pierwoszyno	-	-	-
22.*	04/04/2014	109/31	MN	Dębogórze	-	-	-
23.	23/06/2014	119/7, 119/5, 118/2, 115/5, 117/3, 115/2	U	Kosakowo	51	ZP, WS, KS, U, KDZ	U
24.	02/07/2014	1190/13	B	Kazimierz	34	U/MN1	M/U
25.	28/03/2015	13	MN/U	Pierwoszyno	42	RM	M/U,R
26.*	28/03/2015	71/86	MN/U	Pierwoszyno	-	-	-
27.	11/05/2015	1190/9	MN/U	Kazimierz	34	ZL	M/U
28.	11/05/2015	67/1	MN	Dębogórze	43	R	MN
29.	02/06/2015	215/1	B	Dębogórze	43	U	M/U
30.	27/01/2016	88/23	MN	Pierwoszyno	42	RM	MN

Źródło: Opracowanie własne na podstawie analizy rejestrów sporządzonych w Urzędzie Gminy Kosakowo.

## 7. Analiza wydanych decyzji o warunkach zabudowy.

Na potrzeby niniejszego opracowania zostały przeanalizowane rejestry decyzji o warunkach zabudowy za lata 2012 – 2016. Poniższa tabela prezentuje ilość decyzji wydanych w poszczególnych latach w podziale na funkcje, o jakie wnioskowano.

**Tabela 8.** Zestawienie wydanych decyzji w podziale na lata i funkcje o jakie wnioskowano.

ROK	MN	RM	U	P/U
2012	7	-	2	3
2013	5	1	-	-
2014	9		-	-
2015	7	2	-	-

Źródło: Opracowanie własne na podstawie analizy rejestrów sporządzonych w Urzędzie Gminy Kosakowo.

Poniższa tabela prezentuje ilość wydanych decyzji w podziale na funkcje i obręby.

**Tabela 9.** Zestawienie wydanych decyzji o warunkach zabudowy w podziale na funkcje i obręby.

OBRĘB	MN	RM	U	P/U
Pogórze	15	-	-	-
Dębogórze	3	-	-	-
Kosakowo	1	-	-	-
Mosty	-	3	-	-
Inne <sup>1</sup>	14			

<sup>1</sup> brak informacji o miejscowości w rejestrze.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie analizy rejestrów sporządzonych w Urzędzie Gminy Kosakowo.

Ilość wydawanych decyzji w analizowanym okresie była marginalna. Powodem tego jest oczywiście stopień pokrycia Gminy planami miejscowymi. Na podstawie tak małej liczby wydawanych decyzji nie można wyciągnąć jakichkolwiek wniosków dotyczących stopnia, rodzaju czy miejsca występowania największej presji inwestycyjnej. Zgodnie z zaprezentowanymi wyżej danymi największa ilość wydanych decyzji w analizowanym okresie dotyczyła obrębu Pogórze. Jest to obręb charakteryzujący się dużym zainteresowaniem potencjalnych inwestorów indywidualnych, ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo z granicami miasta Gdynia. W 2013 r. Gmina uchwaliła na tym terenie plan miejscowy. Po wschodniej stronie tego planu również rozwija się zabudowa. Teren jest częściowo podzielony na działki budowlane. Na tym terenie zasadne jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w celu określenia zasad zagospodarowania i zabudowy terenów, spójne z terenami sąsiednimi.

## 8. Wnioski z przeprowadzonej analizy oraz propozycja wieloletniego programu sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

**Tabela. 10.** Zestawienie danych o sytuacji planistycznej w poszczególnych obrębach.

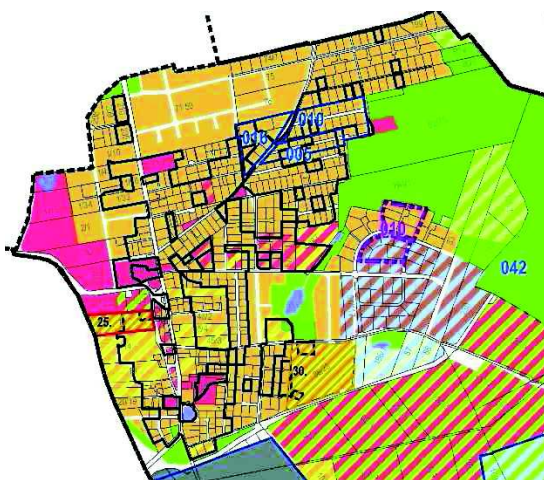
Obręb (alfabetycz- nie)	Istniejące przeznaczenie (% udział)				Obowiązujące MPZP		Decyzje WZ		Wnioski o zmianę planu czy studium	
	MN	RM	U	P, P/U	Ilość	% pow.	Ilość	Dominujące funkcje	Ilość	Dominujące funkcje
DĘBOGÓRZE	13%	-	-	19%	18	28.3%	3	3 MN	11	4 MN, 3 RM, 3 B
KAZIMIERZ	7%	2%	1%	9%	3	34.3%	-	-	3	2 B, 1 MN/U
KOSAKOWO	16%	-	10%	7%	9	100%	1	1 MN	1	1 U
MECHELINKI	13%	-	-	-	5	43.8%	-	-	-	-
MOSTY	13%	-	-	4%	15	27.4%	3	3 RM	7	2 MN, 1 MN/U, 1 RM, 1 P/U
PIERWOSZYNO	14%	3%	-	-	4	41.5%	-	-	4	2 MN/U, 1 MN, 1U
POGÓRZE	25%	-	1%	14%	25	41.4%	15	15 MN	4	2 MN/U, 1 B, 1 U
REWA	21%	-	3%	1%	4	100%	-	-	-	-

Źródło: Opracowanie własne na podstawie wykonanych analiz.

Podstawowymi zadaniami planowania przestrzennego jest z jednej strony stymulowanie rozwoju inwestycyjnego, a z drugiej ochrona przestrzeni i jej walorów przed nadmiernym czy chaotycznym rozwojem zabudowy. Działania związane z planowaniem przestrzennym powinny opierać się na zasadzie zrównoważonego rozwoju. Jest to o wiele łatwiejsze do wykonania w gminach, w których istnieje duże pokrycie miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Taką gminą jest Kosakowo. Tak jak to było wspomniane wcześniej ma to bardzo duże znaczenie w kontekście położenia Gminy w bezpośrednim sąsiedztwie Gdyni i całego Trójmiasta. Taka lokalizacja wiąże się z dużą presją inwestycyjną i brak narzędzi umożliwiających kontrolowanie rozprzestrzeniania się zabudowy mógłby prowadzić do bardzo negatywnych konsekwencji ekonomicznych, środowiskowych i społecznych.

Z drugiej jednak strony, jak wykazała analiza poszczególnych planów miejscowych w Gminie mamy do czynienia z bardzo dużą nadpodażą terenów budowlanych, szczególnie przeznaczonych pod funkcje osadnicze. Zgodnie z wynikami tej analizy, zawartymi w tab. 4 i 5 w granicach Gminy istnieje możliwość wydzielenia blisko 5 tyś nowych działek budowlanych w ramach terenów oznaczonych symbolem MN i MN/U (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług) oraz ponad 700 działek w ramach terenów oznaczonych symbolami P, P/U i U (terenów zabudowy produkcyjnej, produkcyjno – usługowej i usługowej). Oznacza to przy

uwzględnieniu średniej liczby wydawanych pozwoleń na budowę rezerwy na kolejne 49 lat dla terenów mieszkaniowych i 55 lat dla terenów produkcyjnych i usługowych. Dane te mogą być dodatkowo niedoszacowane, ponieważ informacja o średniej liczbie wydawanych pozwoleń na budowę uwzględnia również pozwolenia na rozbudowę istniejących budynków w ramach już zabudowanych działek. Przeliczając te dane na ilość nowych mieszkańców Gmina posiada rezerwy działek budowlanych dla ok. 17,5 – 19 tys osób. Zgodnie z danymi z 2014r. w Gminie mieszka ok. 12,5 tys osób. (szczegóły dotyczące obliczeń rezerw terenowych znajdują się na stronach 33-41). Poniższy fragment mapy obrębu Pierwoszyno obrazuje zasięg terenów zainwestowanych (oznaczone są czarną obwiednią). Wszystkie tereny poza czarną obwiednią są niezabudowane.



Źródło: Opracowanie własne.

W sytuacji dużej nadpodaży terenów budowlanych, sam stopień pokrycia obszaru gminy planami miejscowymi nie zabezpiecza przed chaotycznym rozwojem tej zabudowy. Istotne jest zrównoważone gospodarowanie przestrzenią, które opiera się na identyfikacji potrzeb w zakresie rozwoju poszczególnych funkcji urbanistycznych i dostosowaniu do tych potrzeb, powierzchni przeznaczonych pod rozwój danej funkcji. Nadmierna różnica pomiędzy pobytem a podażą terenów funkcjonalnych prowadzi do rozpraszania się zabudowy, co wpływa niekorzystnie nie tylko na koszty związane z zapewnieniem zaplecza infrastrukturalnego i społecznego (plany miejscowe rodzą skutki finansowe dla gminy), ale także na ład przestrzenny i krajobraz, co w przypadku gminy Kosakowo ma bardzo duże znaczenie.

Analiza obowiązujących planów miejscowych pod kątem ilości dróg publicznych przeznaczonych do wykupienia wykazała, że dotyczy to powierzchni ok. 55ha (mapa tych dróg stanowi załącznik do niniejszego opracowania). Ta liczba ma bezpośredni związek z ilością terenów przeznaczonych pod budownictwo, w szczególności budownictwo mieszkaniowe. Przy obecnie obowiązujących przepisach nie ma praktycznie możliwości redukcji terenów przeznaczonych pod zainwestowanie w dokumentach planistycznych. Takie działania mogą rodzić poważne skutki finansowe związane z roszczeniami

odszkodowawczymi. Oznacza to, że polityka przestrzenna gminy powinna opierać się na wykorzystaniu istniejących terenów przeznaczonych pod zainwestowanie, a nie wyznaczaniu nowych terenów poprzez zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele budowlane. Ten wniosek jest zgodny z wnioskami z poprzedniej oceny aktualności, wykonanej w 2012r. Zmiany studium, jak również zmiany planów powinny dotyczyć jednostkowych zmian warunków zagospodarowania i wykorzystania terenów. Te zmiany powinny wynikać z bieżących potrzeb Gminy, wniosków mieszkańców oraz aktualności ustaleń obowiązujących planów miejscowych. Zmianą powinny zostać poddane plany miejscowe, które zostały sporządzone na podstawie nieobowiązujących już przepisów i których zakres tematyczny nie odpowiada aktualnym wymogom prawnym. Tym działaniom powinny towarzyszyć działania związane z rozbudową infrastruktury technicznej i społecznej w sąsiedztwie już zainwestowanych terenów. Tylko spójne i kompleksowe działania w zakresie planowania przestrzennego i uzbrajania terenów będą prowadziły do zrównoważonego rozwoju poszczególnych obszarów Gminy.

Te działania powinny się koncentrować przede wszystkim na obszarach, na których występuje największe zainteresowanie rozwojem zabudowy. Analiza wydanych pozwoleń na budowę, jak również decyzji o warunkach zabudowy i wniosków o zmianę planów miejscowych i studium wskazuje, że największe zainteresowanie rozwojem zabudowy występuje w obrębach Pogórze, Dębogórze, Mosty, Kosakowo i w dalszej kolejności Pierwoszyno. Pogórze z racji swojego położenia na granicy z Gdynią powinno być obszarem priorytetowym. Obowiązujące Studium wskazuje rezerwowe tereny rozwojowe dla funkcji mieszkaniowo – usługowych w obrębach Pogórze i Dębogórze. Część obszaru w obrębie Dębogórze została objęta planami miejscowymi. Niemniej jednak z uwagi na dużą nadpodaż terenów budowlanych przyszłe działania planistyczne Gminy powinny się koncentrować przede wszystkim na terenach już zainwestowanych i uzbrojonych lub w bezpośrednim sąsiedztwie tych terenów.

Zgodnie z ustaleniami niniejszej analizy obowiązujące studium należy uznać za aktualne. Obecnie prowadzona zmiana wpisuje się w realizację celów polityki przestrzennej gminy. Nie ma konieczności zmiany tego dokumentów ze względu niezgodności z obowiązującymi przepisami prawa. W przypadku części obowiązujących planów miejscowych (numery porządkowe od 1-26 w tab. 1) nie ma możliwości ich oceny z aktualnie obowiązującymi przepisami prawa, ponieważ zostały zrealizowane na podstawie już nieobowiązujących przepisów (ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z 1994r.). Te plany miejscowe są sukcesywnie poddawane zmianom i ten proces powinien zostać kontynuowany. Pozostałe plany miejscowe powinny być zmieniane w związku z bieżącymi potrzebami Gminy, wnioskami mieszkańców lub ich dezaktualizacją. Nowe miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego powinny objąć rezerwowe tereny rozwojowe wskazane w studium.

Poniższa tabela zawiera listę zrealizowanych zadań wieloletniego programu sporządzania miejscowych planów, które zostały przeznaczone do realizacji w latach 2012-2014, zgodnie z poprzednią Oceną aktualności sporządzoną w 2012r.

**Tabela 11.** Zestawienie zrealizowanych zadań w ramach wieloletniego programu sporządzania planów miejscowych na lata 2012 – 2014. (lista zawiera też aktualizację studium).

Lp.	Tytuł planu	Uchwała uchwalająca
1.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Mechelinki	Uchwała Rady Gminy Kosakowo Nr XXXII/69/2012 z dnia 26.09.2012
2.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Pogórze, w zakresie działek nr 78/71, 78/72 przy ul. Czechowicza	Uchwała Rady Gminy Kosakowo Nr XXXV/94/2012 z dnia 5.12.2012
3.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Rewa, w zakresie działki nr 216 przy ul. Morskiej	Uchwała Rady Gminy Kosakowo Nr XXXII/72/2012 z dnia 26.09.2012
4.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Rewa przy ul. Surfingowej	Uchwała Rady Gminy Kosakowo Nr Xxxii/73/2012 z dnia 26.09.2012
5.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Rewa, w zakresie działki nr 45/3	Uchwała Rady Gminy Kosakowo Nr XXXII/71/2012 z dnia 26.09.2012
6.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Kazimierz i fragmentu wsi Dębogórze w gminie Kosakowo w zakresie działek 1101 i 1100 w Kazimierzu oraz działki nr 5/7 w Dębogórze	Uchwała Rady Gminy Kosakowo Nr XLII/33/2013 z dnia 27.05.2013
7.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego – części działki nr 8/13 w Kosakowie przy ul. Aloesowej	Uchwała Rady Gminy Kosakowo Nr LXI/60/2014 z dnia 24.09.2014r.
8.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla Ogrodu Działkowego imienia Obrońców Kępy Oksywskiej w obrębie Pogórze gm. Kosakowo	Uchwała Rady Gminy Kosakowo Nr XLII/32/2013 z dnia 27.05.2013r.
9.	Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kosakowo	Uchwała Rady Gminy Kosakowo Nr XX/5/2016 z dnia 28 stycznia 2016r.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie analizy rejestrów sporządzonych w Urzędzie Gminy Kosakowo.

Tabela nr 12 zawiera z kolei listę niezrealizowanych zadań wieloletniego programu sporządzania miejscowych planów, które zostały przeznaczone do realizacji w latach 2012-2014, zgodnie z poprzednią Oceną aktualności sporządzoną w 2012r.

**Tabela 12.** Zestawienie niezrealizowanych zadań w ramach wieloletniego programu sporządzania planów miejscowych na lata 2012 – 2014.

Lp.	Tytuł planu	Powód
1.	Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Rewa - dz. 56/8 (Izba Pamięci Szkut Rewskich)	Projekt nie otrzymał pozytywnego uzgodnienia Regionalnej Dyrekcji Ochrony



		Środowiska w Gdańsku. UG Kosakowo złożył zażalenie do Głównego Dyrektora Ochrony Środowiska, ale odmowa uzgodnienia została utrzymana
2.	Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rozbudowy Podziemnego Magazynu Gazu „Kosakowo”	Uchylono uchwałę o przystąpieniu z uwagi na wynik Referendum Gminnego i sprzeciw mieszkańców Gminy co do dalszej rozbudowy PMG
3.	Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Pierwoszyno (procedura zawieszona z uwagi na opracowanie dot. rzeczywistego oddziaływania lotniska Gdynia – Kosakowo)	Gmina zamierza przystąpić do sporządzenia tego planu w nowych poszerzonych granicach (z uwzględnieniem terenów odzyskanych od Ministerstwa Obrony Narodowej)
4.	Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla bazy paliw 21 BI C	Nie podjęto uchwały o przystąpieniu, ponieważ właściciel terenu odstąpił od rozmów z władzami Gminy.
5.	Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Pogórze – wjazd na lotnisko, połączenie z ul. Derdowskiego i teren w rejonie garaży przy ul. Płk. Dąbka	Nie podjęto uchwały o przystąpieniu. Na Pogórze istnieje konieczność kompleksowego ujęcia wszystkich obowiązujących planów w jeden plan i uaktualnienie przebiegu ul. Derdowskiego.
6.	Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Obwodowej Północnej Aglomeracji Trójmiejskiej	Podjęto uchwałę o przystąpieniu ale odstąpiono od realizacji projektu z uwagi na dużą niepewność dotyczącą projektu oraz skutki finansowe dla Gminy.
7.	Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nieruchomości położonych w Dębogórze gmina Kosakowo w rejonie ulic Skalniakowej i Pomorskiej	Projekt został sporządzony, ale nie został uchwalony z powodu wysokich skutków finansowych obciążających gminę (konieczność budowy skrzyżowania z drogą powiatową – ulicą Pomorską, w formie ronda).
8.	Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działek nr 114/59, 114/60, 114/62, 114/63, 114/64 i cz.dz. nr 1151/4 w Pogórze gm. Kosakowo	Projekt został sporządzony, ale nie został uchwalony z powodu wysokich skutków finansowych obciążających gminę (wykup terenów pod drogi publiczne). Projekt był przedkładanych Radzie do uchwalenia dwukrotnie.

9.	Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Kościuszki i Wiejskiej w Pogórze.	Projekt został sporządzony, ale nie został uchwalony z powodu wysokich skutków finansowych obciążających gminę (wykup terenów pod drogi i inne cele publiczne).
----	--	---

Źródło: Opracowanie na podstawie analizy rejestrów sporządzonych w Urzędzie Gminy Kosakowo oraz informacji uzyskanych w Urzędzie Gminy Kosakowo.

Poniższa tabela zawiera listę zadań do zrealizowania w latach 2016 – 2018 w ramach wieloletniego programu sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

**Tabela 13.** Zadania do realizacji w ramach wieloletniego programu sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (lista zawiera też zadanie związane ze zmianą studium).

Lata	Zadanie
2016 - 2017	<p><b>Zakończenie procedur związanych z opracowaniem następujących projektów</b> (po dokonaniu weryfikacji prowadzonych procedur pod kątem wyznaczania nowych terenów rolniczych pod zabudowę mieszkaniową, ze względu na dużą nadpodaż niezainwestowanych działek budowlanych):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w rejonie ulicy Wiejskiej i Kołłątaja w Pogórze,</li> <li>• miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla kanału rzutowego odprowadzającego oczyszczone ścieki z GOŚ "Dębogórze" do Zatoki Puckiej w Mechelinkach gm. Kosakowo,</li> <li>• zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą Rady Gminy Kosakowo nr XLIII//74/2009 z dnia 28.10.2009r. obejmującej działkę nr 1150/13 w Mostach, przy ul. Kasztanowej,</li> <li>• miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 72/1 i 62/2 w Pogórze gm. Kosakowo, przy ul. Kościuszki,</li> <li>• miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 114/228, 114/131, 113/2 i części działki nr 265/1 w obrębie Pogórze gm. Kosakowo,</li> <li>• miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działek od nr 57/177 do 57/182, od nr 57/161 do 57/163, od nr 57/167 do 57/169 i dz. nr 57/194 w Pierwoszynie gm. Kosakowo,</li> <li>• miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działki nr 1030 w Mostach, gmina Kosakowo przy ul. Wałowej,</li> <li>• miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części działki nr 641 położonej w Dębogórze gmina Kosakowo przy ul. Rumskiej,</li> <li>• miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębu Kosakowo, rejon ul. Żeromskiego i Derdowskiego,</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działek nr 989/1 i 989/2 w Mostach przy ul. Cisowej,</li> <li>• miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działki nr 112/19 i 96/10 w Rewie,</li> <li>• miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębu Pogórze, przy ul. Traugutta,</li> <li>• zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.</li> </ul>
<p><b>2016 - 2018</b></p>	<p>Zmiana (aktualizacja) lub sporządzenie następujących planów:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Pierwoszyno (z uwagi na m.in. : zebrane wnioski, uwolnione tereny zamknięte zwrócone właścicielom oraz gminie Kosakowo),</li> <li>• miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Kosakowo (z uwagi na zebrane wnioski, przebieg ulicy Derdowskiego ze skrzyżowaniem w Kosakowie, ujednoczenie i zaktualizowanie ustaleń zawartych w planach miejscowych obowiązujących w granicach wsi Kosakowo),</li> <li>• miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Pogórze (ze względu na zebrane wnioski, wjazd na lotnisko, przebieg ul. Derdowskiego - wg projektu realizowanego w oparciu o specustawę drogową oraz teren w rejonie garaży przy ul. Płk. Dąbka. Jest to teren najdynamiczniej rozwijający się w gminie, objęty kilkoma planami, które należałoby ujednoczyć. Ponadto dezaktualizacji uległy ustalenia dotyczące zasięgu stref ochronnych i ograniczeń związanych z przebiegiem rurociągów paliwowych),</li> <li>• miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dla terenów usług i przemysłu w obrębach Pogórze i Dębogórze, w rejonie projektowanej drogi OPAT (z uwagi na położenie na granicy gmin: Rumi i Gdyni, na zapleczu Portu Morskiego Gdynia i związany z tym duży potencjał rozwojowy. Tereny te zawierają się w obszarze Doliny Logistycznej.</li> <li>• miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla ekologicznej mariny po wprowadzeniu zmiany studium w tym zakresie.</li> <li>• Inne zmiany wynikające z aktualnych potrzeb gminy lub ze złożonych wniosków.</li> </ul>

Źródło: Opracowanie własne na podstawie informacji uzyskanych w Urzędzie Gminy Kosakowo

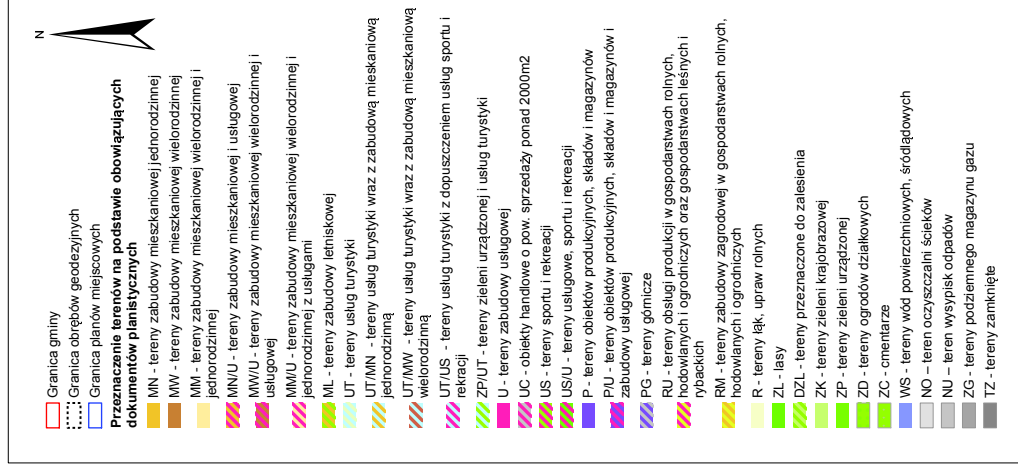
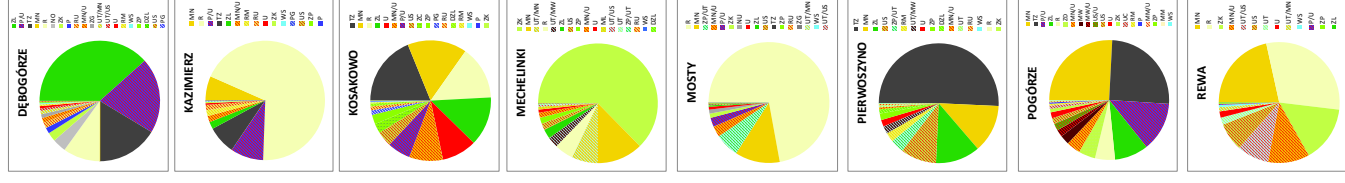
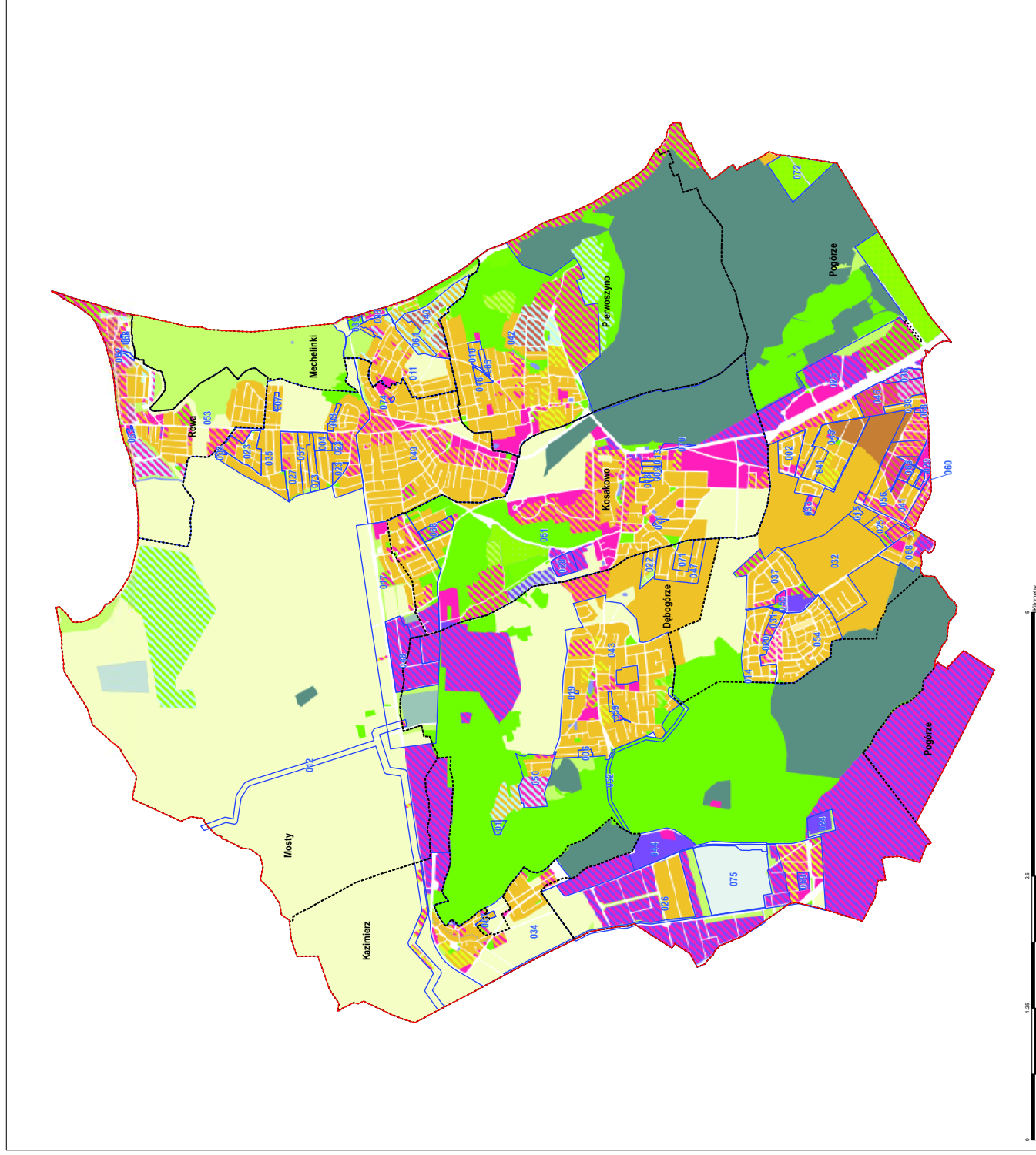
## **9. Rekomendacje działań.**

Na podstawie wniosków z przeprowadzonych analiz (zawartych w pkt. 8 niniejszego opracowania) uznaje się:

1. obowiązujące dokumenty planistyczne za zgodne z wymogami ustawowymi.
2. obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego za aktualne.

Jednocześnie rekomenduje się weryfikację aktualnie prowadzonych procedur sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego pod kątem przeznaczania nowych terenów rolniczych na cele budowlane, przede wszystkim pod funkcję mieszkaniową. Następstwem tej weryfikacji powinno być ograniczenie zakresu sporządzanych projektów poprzez wyłączenie spod opracowania części obszarów, na których ma nastąpić zmiana przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Ze względu na bardzo dużą nadpodaż niezagospodarowanych działek budowlanych, polityka przestrzenna Gminy powinna opierać się na wykorzystaniu terenów, które zostały już przeznaczone w planach miejscowych pod zabudowę. Działania planistyczne powinny koncentrować się na zmianach funkcji i parametrów zabudowy, zmierzających do rozwoju inwestycji na terenach zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie terenów już zainwestowanych.

# Przeznaczenie terenów na podstawie obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Kosakowo



**Opracowali:**  
mgr Elżbieta Sokółowska  
mgr Inga Krawiec  
Nr Z.573/KW/18/2014  
mgr Anna Łęzakowska - Sokółowska  
Kwalifikacja zawodowa  
Kierownik  
mgr Barbara Miłkowska

DROGI PUBLICZNE DO WYKUPIENIA PRZEZ GMINĘ WG OBOWIĄZUJĄCYCH MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

