

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY Y KOSAKOWO W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH
do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 72/1 i 62/2 w Pogórze gm. Kosakowo, przy ul. Kościuszki
WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU
W DNIACH OD 30.09.2016r. DO 28.10.2016r. TERMIN SKŁADANIA UWAG – do 14.11.2016r.**

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Kosakowo w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy załącznik do uchwały Nr z dnia		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	14.11.2016	Stowarzyszenie Mieszkańców Gminy Kosakowo, ul. Adm. J.Unruga 26, 81-181 Gdynia	Przeprowadzenie procedury uchwalania planu zgodnie z Art. 14. ust.3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Uzasadnienie Przywołany przepis ustawy stanowi, że : „Plan miejscowy, w wyniku którego następuje zmiana przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, sporządza się dla całego obszaru wyznaczonego w studium.” Zważywszy na powyższe projekt planu powinien obejmować teren określony w studium jako teren zabudowy mieszkalnej co przedstawia fragment studium przedstawiony w załączniku nr 1. Załącznik nr 2 przedstawia kopię odpowiedzi Wojewody Pomorskiego na wniosek Stowarzyszenia Mieszkańców Gminy Kosakowo dotyczącą zapisu Art. 14 ust. 3 ustawy na etapie podejmowania uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu. Wojewoda jednoznacznie stwierdził, że powyższy przepis nie dotyczy uchwały o przystąpieniu, a jak to stwierdził w przedostatnim akapicie na 1 stronie: "Przepis ten bowiem stanowi, że to plan miejscowy, w wyniku którego następuje zmiana przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne sporządza się dla całego obszaru wyznaczonego w studium". W przypadku tego planu przepis ten ma zasadnicze znaczenie ze względu na uwarunkowania ogólne, które zostaną przedstawione w kolejnych punktach uwag.	cały obszar planu	§ 2 ust. 1.		+			Uwaga nieuwzględniona. Granice opracowania planu określa uchwała Rady Gminy Nr XX/3/2016 z dnia 28 stycznia 2016 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 72/1 i 62/2 w Pogórze gm. Kosakowo. Nie ma możliwości proceduralnych, aby sporządzić plan w granicach większych niż wynika to z uchwały inicjującej, a w konsekwencji nie ma możliwości prawnych uwzględnienia uwagi. Obszar objęty opracowaniem planu nie został wyznaczony w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kosakowo jako obszar, dla którego jest obowiązkowe sporządzenie m.p.z.p. ani też jako obszar, dla których gmina zamierza sporządzić m.p.z.p. w tym: obszar <u>wymagający zmiany przeznaczenia</u> (art. 10 ust. 2 pkt. 9), stąd argumenty przytoczone przez składającego uwagę nie mają zastosowania. Obszar objęty granicami planu jest oznaczony w studium jako potencjalny obszar pod urbanizację, „tereny o dominującej funkcji mieszkaniowej – zabudowa wielorodzinna”. Gmina nie ma obowiązku sporządzania planu dla całego obszaru wyznaczonego pod urbanizację w studium, tym bardziej, że wiąże się to z brakiem środków na stworzenie warunków do rozwoju zabudowy dla całego obszaru. Obszar objęty opracowaniem planu jest położony na styku terenów zabudowanych objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, co pozwala na racjonalne planowanie i gospodarowanie przestrzenią. Powyższą interpretację potwierdza załączone do uwagi pismo Wojewody Pomorskiego. Wojewoda Pomorski stwierdza w podsumowaniu: "Ostateczny kształt planu zagospodarowania przestrzennego przesadzany jest dopiero na etapie uchwalania planu, nie zaś na etapie przystąpienia. Powyższe dotyczy zarówno terenu objętego danym planem jak i przyjętych rozwiązań planistycznych, z zastrzeżeniem jednak, że obszar planu nie może być większy niż określono w uchwale o przystąpieniu." Gmina uchwalając konkretny miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, nie ma kompetencji ustalania przeznaczenia terenów znajdujących się poza obszarem objętym granicami tego planu. Nie jest więc dopuszczalne rozstrzygnięcie w planie miejscowym o przeznaczeniu gruntów (także gruntów rolnych), które nie znajdują się w granicach obszaru objętego ustaleniami tego planu . Niezależnie od powyższego, nieruchomości sąsiednie przedstawione w załączniku graficznym do uwagi, objęte są odrębnym opracowaniem, do sporządzenia którego gmina przystąpiła na podstawie uchwały Rady Gminy Kosakowo Nr XVII/106/2011 z dnia 24 listopada 2011r.

2	14.11.2016	Stowarzyszenie Mieszkańców Gminy Kosakowo, ul. Adm. J.Unruga 26, 81-181 Gdynia	Wprowadzenie w projekcie planu powierzchni co najmniej 2 ha z przeznaczeniem na cele oświatowo - rekreacyjne w szczególności na szkołę podstawową, przedszkole i żłobek. Uzasadnienie Ogólnie przyjęte wskaźniki urbanistyczne, wprowadzając nie wynikające z obowiązujących norm, ale stanowiące pojęcia fachowe i parametry służące do oceny jakościowej projektów, zakładają, że w osiedlach zamieszkałych przez co najmniej 10 tys. mieszkańców powinna być usytuowana szkoła podstawowa do której odległość od najdalszych zabudowań nie byłaby większa niż 500 m. Z taką sytuacją mamy do czynienia w przypadku procedowanego planu. Uchwalany plan przewiduje zasiedlenie ponad 2500 mieszkańców. Obecnie budowane osiedla i te, na które są już prowadzone procedury budowlane w najbliższym czasie doprowadzą do sytuacji, iż na Pogórzu w osiedlach przyległych do terenu planu będzie zamieszkiwało ponad 10 tys. mieszkańców.	cały obszar planu	§ 18		+			Uwaga nieuwzględniona. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kosakowo nie wyznacza w granicach planu obszarów, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym (art. 10 ust. 2 pkt. 6). Gmina nie posiada swoich gruntów na obszarze projektu planu. Ewentualna realizacja usług publicznych oświaty i wychowania wymaga wykupu gruntu na ten cel. Ustalenia projektu planu wskazują tereny dopuszczalnej lokalizacji usług, w tym także usług publicznych z zakresu oświaty, wychowania i zdrowia, które mogą być realizowane zarówno przez gminę jak i przez podmioty komercyjne.
3	14.11.2016	Stowarzyszenie Mieszkańców Gminy Kosakowo, ul. Adm. J.Unruga 26, 81-181 Gdynia	3. W projekcie planu zastosować wskaźniki zawarte w planach dla terenów przyległych i wynikające z obecnych praktyk budowy osiedli na terenie gminy Kosakowo tj.: 3.1. wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - zmienić z 30% na 40% tak jak w planie dla osiedla "Morskie" 3.2. wskaźnik intensywności zabudowy - zmienić z 0.8 na 0.7 tak jak w planie dla osiedla "Morskie", bez rozdzielania na wskaźnik dla części nadziemnej. 3.3. stawka % art.36 ust 4. ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym - zmienić z 5 % na 15 % tak jak było w projekcie pierwotnym dla tego terenu. 3.4. wskaźnik miejsc postojowych - zmienić z 1,2 na 1,5 - Wynika to z doświadczeń z brakiem miejsc postojowych na osiedlu "Morskie". Wskaźnik ten w pierwotnym projekcie dla tego terenu wynosił 1,5. Uzasadnienie ad. 3.1. zamieszkiwanie w gminie Kosakowo powszechnie kojarzy się z bliskością przyrody, dlatego też powinniśmy zachować już raz przyjęte standardy i nie pomniejszać terenów zielonych w osiedlach. ad. 3.2. przyjęcie zapisu wskaźnika w zaproponowanej w projekcie planu jest niepotrzebnym odejściem od wskaźnika już funkcjonującego w osiedlu "Morskie", które może posłużyć za wzór kompromisu pomiędzy tzw. blokowskim a osiedlem przyjaznym dla mieszkańców. ad. 3.3. zgodnie z ustawą stawka procentowa opłaty należnej gminie w związku ze zmianą przeznaczenia terenu może być max. do 30 %, nie ma racjonalnego powodu z punktu widzenia mieszkańców, żeby pomniejszać przychody gminy. Pozyskane fundusze będą niezbędne do sfinansowania wydatków związanych z budową osiedla takich jak: wykup terenu pod drogi, budowa drogi, budowa szkoły, przedszkola, żłobka. Należy zwrócić uwagę, że w planie dla osiedla "Morskie" była to stawka 10 %, dla osiedla przy Czechowicza, a także w pierwotnym projekcie dla tego terenu 15 %. ad.3.4. W sytuacji coraz większej ilości samochodów, podwyższenie wskaźnika miejsc postojowych do 1,5 miejsca na jedno mieszkanie, nie jest fanaberią a wręcz koniecznością. Niezrozumiałym jest, iż w projekcie planu przewiduje się miejsca postojowe na terenie, który ma wykupić gmina pod drogę. Wszystkie miejsca postojowe powinny być zapewnione przez właściciela terenu. Przyjęcie powyższych uwag powinno ucywilizować obecną tendencję zabudowy nieprzyjaznej mieszkańcom. Interesem mieszkańców jest poprawa warunków życia, a nie budowa blokowisk traktowanych jako przysłowiowa sypialnia.	cały obszar planu	§ 18 ust. 1 pkt 3. § 18 ust. 1 pkt 9. § 18 ust. 1 pkt 10.		+			Uwaga nieuwzględniona. Projekt planu w zakresie ustaleń dotyczących wskaźników urbanistycznych i parametrów zabudowy stanowi kontynuację polityki przestrzennej realizowanej przez gminę w obrębie Pogórza i jest dostosowany do ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Pogórze gm. Kosakowo (uchwała NR XI/56/2007 Rady Gminy Kosakowo z dnia 19.07.2007 r. Dz. Urz. Nr 144 poz. 2697.). Składający uwagę nie jest właścicielem nieruchomości objętych planem miejscowym i nie wykazał naruszenia interesu prawnego w zakresie składanych uwag. Ad.3.1. Projekt planu ustala minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w wysokości 30%, zgodnie z ustaleniami obowiązującego planu dla terenu 32-MW (osiedle Shirazz), a także zgodnie z parametrami dla terenów 13-MW i 14-MW (położonymi na północ od terenu opracowania planu). Dodatkowo projekt planu wyznacza teren zieleni urządzonej, o powierzchni 0,5 ha, w sąsiedztwie terenu 19-MW/U, dla którego obowiązuje wskaźnik 40% minimalnej powierzchni biologicznie czynnej. Ad.3.2. Wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy ustalono w wysokości 0,8 jako wartość pośrednią pomiędzy wskaźnikiem 0,7 obowiązującym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części wsi Pogórze gm. Kosakowo (uchwała NR XI/56/2007 Rady Gminy Kosakowo z dnia 19.07.2007 r. Dz. Urz. Nr 144 poz. 2697.), z którym przedmiotowy plan graniczy od południa, a wskaźnikiem maksymalnej intensywności zabudowy 0,9 ustalonym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego działek ew.gr. 194/2,195/15, 195/16, 195/17, 196/5, 196/6 oraz części działki 195/18 położonych w Pogórzu, gmina Kosakowo (uchwała Nr XXI/50/2008 Rady Gminy Kosakowo z dnia 29.05.2008 r. Dz. Urz. Nr 61 poz. 1735.), z którym obszar planu graniczy od strony wschodniej (teren 01.MW/U). W m.p.z.p. działek nr 78/71 i 78/72 w Pogórzu (os.Morskie) obowiązuje wskaźnik intensywności do 0.8 (uchwała RG Kosakowo Nr XXXV/94/2012 z dnia 5.12.2012r.). Ad.3.3. Wysokość stawki procentowej, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalona w projekcie planu dla terenów 1.MW/U, 2.MW/U,3.MW/U w wysokości 5% wynika z faktu, że część terenu przeznaczono pod funkcję zieleni urządzonej i zbiornika retencyjnego. Ostateczna wysokość stawki procentowej zostanie przyjęta przez Radę Gminy w trakcie podejmowania uchwały o uchwaleniu planu miejscowego. Ad.3.4. Projekt planu ustala podstawowy wskaźnik w zakresie wymagań urządzania miejsc parkingowych dla zabudowy mieszkaniowej - minimum 1,5 miejsca na 1 mieszkanie, w tym minimum 1,2 miejsca w granicach terenu, a pozostała część, nie mniej niż 0,2 miejsca o charakterze ogólnodostępnym w granicach pasa drogowego dróg dojazdowych. Zapis taki gwarantuje spełnienie postulatu utrzymania wskaźnika w wysokości 1,5 miejsca na 1 mieszkanie i jednocześnie zapewnienia dostępności publicznej minimum 20% wymaganej liczby miejsc, co w przypadku występowania zabudowy usługowej jest konieczne.

4	14.11.2016	Osoby prywatne	Nie wyrażamy zgody na kształt takiego projektu, który wprowadza zbyt dużą intensywność zabudowy w sąsiedztwie mojej nieruchomości	cały obszar planu	§ 18 ust. 1 pkt. 3 lit. d.		+			Uwaga nieuwzględniona. Ustalona w projekcie planu intensywność zabudowy 0,8 (dla kondygnacji nadziemnych) . Jest to wartość przyjęta jako kontynuacja wskaźników i parametrów zabudowy wielorodzinnej występującej w sąsiedztwie.
5	14.11.2016	Osoby prywatne	Projekt ten zawiera zbyt mało terenów przeznaczonych na zieleni - wprowadzić większą powierzchnię na w/w terenie. W związku, iż nasza nieruchomość jest niżej położona i mając przykre doświadczenia z istniejącej zabudowy wielorodzinnej. Woda opadowa powoduje uciążliwość dla naszych upraw rolnych.	cały obszar planu	§ 15 ust. 3 pkt. 5 lit. a. § 18 ust. 2.		+			Uwaga nieuwzględniona. Projekt planu nakazuje zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z dachów budynków i powierzchni utwardzonych na własnym terenie lub odprowadzenia do układu odwadniającego, a także wyznacza teren zieleni urządzonej dla lokalizacji zbiornika retencyjnego, który ma odbierać wody opadowe z utwardzonych terenów publicznych.
6	14.11.2016	Osoby prywatne	Poszerzyć granice opracowania planu o działkę 71/1 która pozostaje jako jedyna rola. Prowadzenie działalności rolniczej (nawożenie obornikiem, zabiegi chemiczne, stosowanie pestycydów, będzie zagrożeniem dla projektowanej i obecnej zabudowy wielorodzinnej).	cały obszar planu	§ 2 ust. 1.		+			Uwaga nieuwzględniona. Granice opracowania planu określa uchwała Rady Gminy Nr XX/3/2016 z dnia 28 stycznia 2016 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 72/1 i 62/2 w Pogórze gm. Kosakowo. Brak prawnych możliwości uwzględnienia uwagi.

Załączniki:

- zbiór uwag zamieszczonych w wykazie