

## Uzasadnienie

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego opracowywany jest zgodnie z uchwałą Nr XXVIII/49/2016 Rady Gminy w Kosakowie z dnia 28 czerwca 2016 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki nr 1030 w Mostach gmina Kosakowo, przy ul. Wałowej.

Granice terenu objętego uchwałą określa załącznik do uchwały Nr XXVIII/49/2016 Rady Gminy w Kosakowie z dnia 28 czerwca 2016 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki nr 1030 w Mostach gmina Kosakowo, przy ul. Wałowej.

Na obszarze objętym zmianą planu obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nieruchomości położonych w Mostach na północ od kanału zrzutowego oczyszczalni ścieków uchwalonego uchwałą nr XLIII / 29 / 06 Rady Gminy w Kosakowie z dnia 31 maja 2006 r.

Działka 1030 w Mostach przeznaczona jest w obowiązującym planie pod zabudowę mieszkaniowo-usługową (10.MU). Powierzchnia terenu objętego planem wynosi ok. 1,5 ha. Opracowanie przedmiotowego planu miejscowego wynika z nowych potrzeb związanych z rozwojem miejscowości Mosty. Celem opracowania planu miejscowego zgodnie z wnioskiem właściciela, jest zmiana warunków zagospodarowania działki i ustalenie parametrów zabudowy dla lokalizacji obiektu hotelowego z kompleksem basenowym oraz SPA.

Przewidywane w planie rozwiązania są zgodne z ustaleniami tekstu jednolitego zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kosakowo zatwierdzonego uchwałą NR XX/5/2016 Rady Gminy Kosakowo z dnia 28 stycznia 2016 roku. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kosakowo przedmiotowa nieruchomość znajduje się na terenach mieszkaniowych i usługowych.

### Przyjęty sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

1. W projekcie planu uwzględniono:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie: linii rozgraniczających, linii zabudowy, przeznaczenia terenu, wskaźników zagospodarowania terenu i parametrów kształtowania zabudowy oraz ograniczeń w zakresie stosowania materiałów wykończeniowych obiektów;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe dzięki ustaleniom dotyczącym kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym wprowadzonym zasadom i warunkom sytuowania nośników reklamowych i tablic informacyjnych, a także ogrodzeń;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami poprzez wprowadzenie:
  - a) zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
  - b) nakazu stosowania rozwiązań technicznych uniemożliwiających przenikanie zanieczyszczeń do wód podziemnych,
  - c) klasyfikacji terenów pod kątem ochrony akustycznej, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez wyznaczenie strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez określenie zasad ochrony środowiska oraz zasad lokalizacji i form ogrodzeń oraz ustalenie minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni racjonalnie wykorzystując istniejące elementy wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu przy wyznaczaniu nowych terenów budowlanych; pojawienie się funkcji komercyjnych umożliwi utworzenie nowych miejsc pracy, oznacza również większe wpływy z podatków, a więc większe możliwości prowadzenia gminnych zadań publicznych;
- 7) prawo własności wyznaczając liniami rozgraniczającymi tereny przeznaczone pod zabudowę; wymagania ochrony w tym zakresie w projekcie planu uwzględnione zostały między innymi poprzez wprowadzenie przekształceń (dopuszczenie funkcji usługowej oraz zmiana parametrów zabudowy), o które wnioskował właściciel;

- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa ustalając ograniczenia w sposobie zagospodarowania terenu poprzez dostosowanie wysokości obiektów budowlanych do ograniczeń wysokości wokół lotniska wojskowego / lotniska Gdynia - Kosakowo;
- 9) potrzeby interesu publicznego: plan nie ustala lokalizacji inwestycji celu publicznego, jednak przez swoje zapisy dotyczące zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania daje szansę na utrzymanie charakteru przestrzeni, podniesienie jej walorów.
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, określając możliwość wyposażenie terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz precyzując zasady ich realizacji;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;

Wójt gminy Kosakowo na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej planu miejscowego zapewnia jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa.

- a) Wójt Gminy Kosakowo ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy oraz na stronie internetowej urzędu gminy, wyznaczając termin składania wniosków do projektu planu. W wyznaczonym terminie wpłynęły dwa wnioski, które Wójt rozpatrzył zgodnie z procedurą planistyczną.
  - b) Wójt Gminy Kosakowo ogłosił o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu miejscowego w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy oraz na stronie internetowej urzędu gminy, wyznaczając termin składania uwag do projektu planu. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły żadne uwagi.
  - c) Po uzyskaniu kompletu uzgodnień oraz wyczerpaniu procedury sporządzania projektu planu Wójt Gminy Kosakowo przedłoży Radzie Gminy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez zastosowanie się do czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również na podstawie art. 21, art. 39 i art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2013 r. poz. 1235 ze zm.) przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
  - 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności przez wykorzystanie istniejącej sieci wodociągowej zapewniające odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności.
2. Ustalając przeznaczenie terenu, a także określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, Wójt Gminy zważył interes publiczny i interesy prywatne.
  3. Umożliwiając sytuowanie nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni, w szczególności:
    - 1) projektowane struktury przestrzenne oparto o istniejący system komunikacyjny;
    - 2) obszar, dla którego został sporządzony projekt planu położony jest w sąsiedztwie terenów mieszkaniowych, usługowych i mieszkaniowo-usługowych.

#### Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1

Plan miejscowy jest zgodny z wynikami analizy oceny zmian z zagospodarowaniu przestrzennym zawartymi w Uchwale Nr XXXII/90/2016 Rady Gminy Kosakowo z dnia 24 listopada 2016 roku w sprawie: aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kosakowo oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

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. Następnym etapem 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.

Zgodnie z powyższymi wnioskami opracowanie dotyczy zmiany warunków zagospodarowania na terenie przeznaczonym w obowiązującym planie pod zabudowę.

#### Przewidywany wpływ na finanse publiczne. Wnioski wynikające ze sporządzenia prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Prognoza finansowa skutków uchwalenia planu określa potencjalne dochody i wpływy z tytułu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Prognoza skutków finansowych nie ma charakteru normatywnego i zawiera informacje o przewidywanych konsekwencjach finansowych uchwalenia planu miejscowego dotyczących dochodów i wydatków gminy. Prognoza skutków finansowych zawiera w szczególności:

- 1) prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy, w tym na wpływy z podatku od nieruchomości i inne dochody związane z obrotem nieruchomościami gminy oraz na opłaty i odszkodowania związane z uniemożliwieniem lub istotnym ograniczeniem korzystania z nieruchomości lub jej części w sposób dotychczasowy lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem, a także z obniżeniem wartości nieruchomości;
- 2) prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy;
- 3) wnioski i zalecenia dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

Dane zawarte w prognozie skutków finansowych mają charakter szacunkowy i służą wyłącznie do ustalenia orientacyjnych prawdopodobnych konsekwencji finansowych związanych z obowiązaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dane i stawki zawarte w prognozie przyjęto orientacyjnie i mogą one podlegać weryfikacji w czasie ze względu na takie czynniki jak poziom inflacji, zmiany koniunktury gospodarczej czy inne zewnętrzne uwarunkowania niezależne od samorządu terytorialnego.

Do skutków finansowych przedmiotowego planu zalicza się:

- 1) wydatki związane z wykupem nieruchomości zajętych pod planowane drogi publiczne, których realizacja stanowić będzie zadanie własne gminy i są związane przede wszystkim z poszerzeniem istniejących dróg;
- 2) wydatki związane z budową dróg - urządzenie pasa drogowego;
- 3) wydatki związane z budową sieci infrastruktury technicznej z zakresu kanalizacji i wodociągów, w zakresie w jakim stanowią zadania własne gminy;
- 4) dochody z opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;
- 5) dochody z podatku od nieruchomości.

Sposób realizacji zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasady ich finansowania określa załącznik nr 3 do uchwały. Realizacja inwestycji związanych z budową infrastruktury technicznej stanowiącej zadania własne gminy przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, ustawą o samorządzie gminnym, ustawą o gospodarce komunalnej, ustawą Prawo ochrony środowiska i ustawą o finansach publicznych. Sposób realizacji wyżej wymienionych inwestycji może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem technicznotechnologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określonej w art. 3 pkt 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 1232 ze zm.), o ile nie stanowi to naruszenia ustaleń planu.