

**Uchwała Nr XIV/95/2019
Rady Gminy Kosakowo
z dnia 23 maja 2019 roku**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nieruchomości położonych przy ul. Gronowej w Dębogórz gmina Kosakowo

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) oraz art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2019 r. poz. 506 z późn. zm.) w związku z uchwałą Rady Gminy Kosakowo Nr LVI/179/2018 Rady Gminy Kosakowo z dnia 24 maja 2018 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nieruchomości położonych przy ul. Gronowej w Dębogórz gmina Kosakowo, Rada Gminy Kosakowo uchwala, co następuje:

Rozdział 1

Przedmiot i zakres opracowania

§ 1. Po stwierdzeniu, że nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kosakowo, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nieruchomości położonych przy ul. Gronowej w Dębogórz gmina Kosakowo zwany dalej planem.

§ 2. Zakres opracowania i przedmiot planu:

- 1) granice terenu objętego planem określa załącznik do uchwały Rady Gminy Kosakowo Nr LVI/179/2018 Rady Gminy Kosakowo z dnia 24 maja 2018 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nieruchomości położonych przy ul. Gronowej w Dębogórz gmina Kosakowo zwany dalej planem;
- 2) przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczeń i zasad zagospodarowania terenów;
- 3) łączna powierzchnia obszaru objętego planem wynosi ok. **0,67** ha.

§ 3. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) integralnie związany z uchwałą rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:1000 wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kosakowo, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 3.

Rozdział 2

Zasady konstrukcji ustaleń planu

§ 4. Ustalenia planu miejscowego sformułowano w formie:

- 1) ustaleń ogólnych obowiązujących na całym obszarze planu,
- 2) ustaleń szczegółowych obowiązujących dla wyznaczonych w planie terenów,
- 3) ustaleń końcowych.

§ 5. Zasady dotyczące ustaleń szczegółowych.

- 1) ustalenia szczegółowe sformułowano w formie karty terenu; karta terenu oznaczona jest symbolem terenu tożsamym z oznaczeniem na rysunku planu,
- 2) symbole wydzielonych w planie terenów składają się z:
 - a) kolejnego numeru terenu;
 - b) symbolu literowego oznaczającego przeznaczenie terenu według definicji określonej w karcie terenu.

§ 6. Oznaczenia na rysunku planu:

- 1) ustalenia:
 - a) granica obszaru objętego planem,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - d) przeznaczenie terenów - oznaczenia identyfikacyjne terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
- 2) pozostałe oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami planu.

§ 7. Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszej uchwale:

- 1) **nieprzekraczalne linie zabudowy** - linie, których nie należy przekraczać przy lokalizacji nowych budynków. Dopuszcza się wysunięcie przed linię zabudowy części obiektu w postaci ganków, wiatrołapów, schodów, pochylni wejściowych do budynku, wykuszy, balkonów, jednak wysunięcie to nie może być większe niż 2 m. Linie zabudowy nie dotyczą okapów i gzymsów oraz balkonów i loggi wysuniętych przed linię nie więcej niż 1,5 m; linie zabudowy nie dotyczą portierni oraz innych obiektów służących celom kontroli dostępu i ochrony terenu o kubaturze nie większej niż 80 m³ – obiekty te mogą być lokalizowane bezpośrednio przy granicy działki;
- 2) **usługi nieuciążliwe** - należy przez to rozumieć: usługi handlu detalicznego, gastronomii, nieuciążliwego rzemiosła (obsługa ludności obejmująca drobną wytwórczość, naprawy i konserwację), administracji i bezpieczeństwa publicznego, łączności, informacji, nauki i oświaty, zdrowia i opieki społecznej, kultu religijnego, kultury i rozrywki, wypoczynku, rekreacji i sportu, biur, banków, innych o analogicznym do powyższych charakterze i stopniu uciążliwości, których funkcjonowanie:
 - a) nie powoduje przekroczenia żadnego z parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko poza zajmowaną działką,
 - b) ani w żaden inny oczywisty sposób nie pogarsza warunków użytkowania terenów sąsiadujących np. przez emisję nieprzyjemnych zapachów, dymów, składowania nieestetycznych odpadów na otwartej przestrzeni;
- 3) **wysokość zabudowy** - należy przez to rozumieć wysokość budynków i innych obiektów budowlanych, o których mowa w przepisach odrębnych.

Rozdział 3

Rozdział 4

Ustalenia ogólne

§ 8. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się zasady następujące zasady dotyczące kolorystyki i materiałów elewacji budynków:
 - a) materiały użyte do licowania elewacji: pochodzenia naturalnego lub wiernie imitujące naturalne – tynk, kamień, drewno; ceramiczne – cegła, materiały ceglopodobne (klinkier, płytki ceramiczne); surowy lub barwiony beton; szkło,
 - b) kolorystyka: stonowana, pastelowa lub wynikająca z zastosowania wyżej wymienionych materiałów – wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów (np. intensywnie żółte, zielone, niebieskie, fioletowe),
 - c) należy stosować zharmonizowaną kolorystykę pokrycia dachów obejmującą kolory naturalnej dachówki ceramicznej, różne odcienie brązu i szarości oraz czerń; dopuszcza się dachy przeszklone;
- 2) ustalenia dotyczące wymaganego kształtu i kąta nachylenia dachu dotyczą głównego budynku na działce; dla takich elementów budynku jak np.: zadaszone wejścia, lukarny oraz dla zabudowy pomocniczej (garaże, budynki gospodarcze itp...) - kształt dachu dowolny;

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

- 1) na obszarze planu nie występują prawne formy ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 2) na obszarze planu ustala się obowiązek:
 - a) zagospodarowania działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i drogi przed spływem wód;
 - b) zagospodarowania odpadów wytwarzanych w ramach terenów usług, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
 - c) ochrony dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk zgodnie z przepisami o ochronie przyrody.

§ 10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w strefie ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych w wojewódzkiej ewidencji zabytków, oznaczonej na rysunku planu, obowiązuje: wszelkie prace naruszające strukturę gruntu wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 11. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

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

- 1) w zakresie prawa lotniczego:
 - a) na terenie opracowania obowiązują nieprzekraczalne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych (budynki i budowle, w tym inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej) oraz naturalnych, określone w dokumentacji planowanego lotniska Gdynia — Kosakowo oraz istniejącego lotniska wojskowego Gdynia Oksywie;

- b) teren objęty planem znajduje się w odległości do 5 km od granicy lotniska (ok. 1,7 km) - zabrania się budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych, które mogą stanowić źródło żerowania ptaków;
- 2) w zakresie ochrony zabytków i opieki na zabytkami - fragment planu znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych w wojewódzkiej ewidencji zabytków;
- 3) w zakresie obrony cywilnej: należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi zabezpieczenia ludności w wodę w warunkach specjalnych oraz ostrzeżeń alarmowych;
- 4) w zakresie gospodarki ściekami: cały obszar planu znajduje się w granicach aglomeracji Gdynia;
- 5) w zakresie ochrony środowiska – na terenie MNU dopuszczalne poziomy hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz jak dla zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 6) w zakresie prawa wodnego - obszar objęty planem znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 111 Subniecka Gdańska.

§ 13. Zasady i warunki wydzielania nieruchomości:

- 1) ustala się możliwość łączenia i dokonywania podziałów istniejących działek w celu:
 - a) wyodrębnienia nowych działek według zasad zawartych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów,
 - b) powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji istniejących granic działki na podstawie wymagań zawartych w przepisach odrębnych;
- 2) minimalne wielkości wydzielanych działek budowlanych nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu wydzielenia dróg i dojazdów wewnętrznych, pod obiekty budowlane infrastruktury technicznej, nie dotyczą wydzielen dla regulacji granic między działkami oraz wydzielen na poprawę użytkowania działek;
- 3) w obszarze planu nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości.

§ 14. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) w związku z położeniem terenu w otoczeniu lotniska wojskowego Gdynia - Oksywie na całym obszarze planu występuje ograniczenie wysokości budynków i budowli; obszar objęty planem w całości położony jest w granicach powierzchni ograniczającej poziomej wewnętrznej, która usytuowana jest na wysokości 89 m n.p.m.;
- 2) w związku z położeniem terenu w otoczeniu lotniska wojskowego Gdynia - Oksywie ustala się zastosowanie odpowiednich środków technicznych mających na celu zapewnienie dopuszczalnego przepisami prawa i normami poziomu hałasu w budynkach przeznaczonych na pobyt ludzi;

§ 15. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) zasady modernizacji i rozbudowy istniejących dróg oraz budowy nowych na obszarze obowiązywania planu:
 - a) powiązanie komunikacyjne z układem zewnętrznym stanowi ulica Gronowa, położona po wschodniej i południowej stronie granicy planu;
 - b) na obszarze planu przewiduje się realizację drogi wewnętrznej jako połączenia z terenami położonymi poza granicami planu;
- 2) warunki w zakresie urządzania miejsc do parkowania:

- a) wymagania w zakresie urządzania miejsc parkingowych określono w kartach terenu w ustaleniach szczegółowych,
 - b) obliczoną za pomocą wskaźników liczbę miejsc parkingowych, należy zapewnić na własnej działce,
 - c) za miejsce parkingowe uważa się także miejsce w garażu, oraz miejsce na podjeździe do garażu,
- 3) zasady obsługi oraz modernizacji, rozbudowy i budowy podstawowych systemów infrastruktury technicznej:
- a) woda - z sieci wodociągowej;
 - b) zabezpieczenie wody do celów p. poż. – przy rozbudowie instalacji przeciwpożarowych należy przewidzieć hydranty p. poż. nadziemne wg obowiązujących przepisów, przy urządzaniu zbiorników retencyjnych należy stworzyć warunki, by mogły one stanowić rezerwowe źródła wody przeciwpożarowej;
 - c) energia elektryczna – zasilanie z sieci zasilająco-rozdzielczej średniego napięcia 15 kV, stacji transformatorowych 15/0,4 kV oraz sieci niskiego napięcia 0,4 kV; energetyczne linie kablowe należy układać doziemnie; dopuszcza się remont sieci napowietrznej; dopuszcza się realizację stacji transformatorowych 15/0,4kV według potrzeb wraz z sieciami SN i nn z nawiązaniem do istniejących sieci elektroenergetycznych we wszystkich terenach z wyłączeniem stacji transformatorowych następowych; dopuszcza się odnawialne źródła energii, w tym instalacje fotowoltaiczne o mocy do 100 kW, z wyłączeniem źródeł wykorzystujących energię wiatru;
 - d) ścieki komunalne – do sieci kanalizacji sanitarnej;
 - e) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
 - odprowadzenie wód opadowych z dachów budynków i powierzchni utwardzonych - do gruntu, bezpośrednio lub poprzez system np. studni chłonnych lub do kanalizacji deszczowej; obowiązuje retencja w obrębie własnej działki, dopuszcza się, aby wody opadowe z terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej zagospodarować w obrębie własnej działki, w sposób umożliwiający ich późniejsze wykorzystanie do nawodnienia np. trawników czy zieleńców itp.,
 - wody opadowe lub roztopowe pochodzące z powierzchni utwardzonych wymagają oczyszczenia w przypadku przekroczenia dopuszczalnych określonych przepisami stężeń zanieczyszczeń – stosuje się przepisy odrębne;
 - f) zaopatrzenie w gaz - z sieci gazowej, dopuszcza się zbiorniki indywidualne;
 - g) ogrzewanie – z indywidualnych nisko emisyjnych źródeł ciepła lub sieci ciepłowniczej; dopuszcza się kominki;
 - h) telekomunikacja - na terenie objętym granicami planu dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych;
 - i) gospodarka odpadami - należy stworzyć warunki segregacji odpadów oraz odbioru odpadów z nieruchomości (w celu dalszego ich zbierania, transportu, odzysku lub unieszkodliwiania);
- 4) dodatkowe ustalenia:
- a) obowiązującą zasadą jest lokalizacja sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg (w tym powiązań z układem zewnętrznym) np.: wodociągów, sieci elektrycznych średnich i niskich napięć, gazowych średniego i niskiego ciśnienia, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej;
 - b) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej we wszystkich terenach, przy zachowaniu następujących zasad:
 - o ile to jest możliwe technicznie i uzasadnione ekonomicznie sieci i urządzenia infrastruktury technicznej należy lokalizować przy istniejących drogach,

- dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzenia infrastruktury technicznej wzdłuż granic podziałów ewidencyjnych.

§ 16. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów: na obszarze planu nie występują obszary wymagające określenia sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia lub użytkowania terenu;

§ 17. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określono dla poszczególnych terenów w ustaleniach szczegółowych w Rozdziale 5.

Rozdział 5

Ustalenia szczegółowe

§ 18.

1. Karta terenu: **1.MNU**;

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca lub zabudowa usług nieuciążliwych wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub realizowanych samodzielnie w obiektach wolnostojących; dopuszcza się usługi publiczne, w tym z zakresu oświaty, edukacji i wychowania przedszkolnego;
- 2) powierzchnia terenu: 0,67 ha;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – według rysunku planu;
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 30 %;
 - c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01;
 - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,9, w tym 0,6 dla kondygnacji nadziemnych;
 - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50 %;
 - f) wysokość zabudowy: do 9 m, do 2 kondygnacji nadziemnych, wysokość zabudowy dla wolno stojących garaży i obiektów gospodarczych do 6 m, do 1 kondygnacji nadziemnej;
 - g) kształt dachu: dachy strome, kąt nachylenia głównych połaci dachowych: 30°- 45°, dla budynków gospodarczych i garaży dachy dowolne;
 - h) dopuszcza się lukarny o dachach dowolnych, maksymalny udział procentowy powierzchni dachu zajęty pod lukarny – 25%,
 - i) dopuszcza się kondygnacje podziemne;
 - j) obowiązują ustalenia zawarte w § 8;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia zawarte w § 9;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: obowiązują ustalenia zawarte w § 10;
- 6) zasady podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: dla zabudowy wolnostojącej 1000 m²;
 - b) obowiązują ustalenia zawarte w § 13;
- 7) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
 - a) obowiązują ustalenia zawarte w § 12,
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia określone w § 15;
- 9) zasady obsługi komunikacyjnej:

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

Rozdział 6

§ 19. Ustalenia końcowe:

- 1) wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kosakowo;
- 2) uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego;
- 3) uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy Kosakowo

.....

UZASADNIENIE

do uchwały Nr XIV/95/2019 Rady Gminy Kosakowo z dnia 23 maja 2019 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nieruchomości położonych przy ul. Gronowej w Dębogórze gm. Kosakowo, na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945).

Zgodnie z podjętą uchwałą Nr LVI/179/2018 Rady Gminy Kosakowo z dnia 24 maja 2018 roku przystąpiono do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nieruchomości położonych przy ul. Gronowej w Dębogórze gm. Kosakowo. Obszar planu miejscowego obejmuje tereny położone w granicach geodezyjnych obrębu Dębogórze w gminie Kosakowo, o powierzchni ok. 0,67 ha, przy ul. Gronowej. Są to działki o numerach ewidencyjnych 237/10, 237/11, 237/12, 237/13, 237/14. Gmina Kosakowo położona jest w północno-wschodniej części województwa pomorskiego. Wschodnią granicą gminy jest linia brzegowa Morza Bałtyckiego, kanał Łyski i Leniwy wyznacza granicę z Puckiem. Od południa i zachodu gmina sąsiaduje z Gdynią i Rumią. Położona jest na terenie Kępy Oksywskiej i Pradoliny Kaszubskiej. Dębogórze leży w środkowo-zachodniej części gminy Kosakowo. Miejscowość zamieszkiwana jest przez 1314 mieszkańców (dane z 2015r. Studium). Analizowany w niniejszym opracowaniu obszar stanowi 5 działek geodezyjnych, przy ulicy Gronowej, które znajdują się we wschodniej części miejscowości. Trzy z nich są zainwestowane – trzy domy jednorodzinne oraz przedszkole. Od północy i wschodu obszar planu graniczy z terenami dotychczas niezabudowanymi, przeznaczonymi pod zabudowę jednorodziną. Dojazd do terenu odbywa się ulicą Chmielną, która jest drogą klasy L (lokalnej) prowadzącą w kierunku centrum Dębogórze, dalej Gronową (projektowana lokalna).

Dla obszaru opracowania obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Dębogórze w gminie Kosakowo, uchwalony uchwałą Rady Gminy Kosakowo Nr XV/112/07 z dnia 19 grudnia 2007r., w którym wskazane działki przeznaczone są pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną 49.MN. Celem opracowania miejscowego planu jest zmiana warunków zagospodarowania działek aktualnie przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, polegająca na wprowadzeniu funkcji uzupełniającej do funkcji podstawowej tj. usług nieuciążliwych. W zakresie struktury przestrzennej studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kosakowo przewiduje tereny o dominującej funkcji mieszkaniowej – zabudowa jednorodzinna.

W wyniku realizacji ww. uchwały został opracowany projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko ustaleń miejscowego planu i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Ustalenia planu miejscowego określają m.in.: przeznaczenie terenu, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zasady prawidłowej obsługi komunikacyjnej w powiązaniu z istniejącym układem komunikacyjnym wsi, zasady ochrony środowiska oraz systemowe rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej. Plan wprowadza funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej oraz zabudowy usługowej (dopuszczone usługi nieuciążliwe). Realizacja ustaleń planu pozwoli na powstanie nowej zabudowy jako kontynuacji istniejącej i powstającej w sąsiedztwie, pozwoli także wypełnić zadania z zakresu gospodarki komunalnej (uzupełnienie uzbrojenia terenu).

Zapotrzebowanie na tereny mieszkaniowe w gminie Kosakowo wynika ze stałego wzrostu liczby ludności w gminie, głównie opartym na migracji osób z rejonów Trójmiasta w poszukiwaniu „tańszego” miejsca zamieszkania i życia. Celem równie ważnym sporządzenia planu jest dostosowanie zasad zagospodarowania terenów do aktualnych przepisów z zakresu zagospodarowania przestrzennego jak i przepisów odrębnych, w tym z zakresu ochrony środowiska. Procedura formalno-prawna sporządzenia planu miejscowego została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

I. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. W projekcie planu uwzględniono:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie: linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, linii zabudowy, przeznaczenia terenów, wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe dzięki ustaleniom dotyczącym kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym wprowadzonym zasadom dotyczącym kolorystyki i materiałów elewacji budynków, zasadom i warunkom sytuowania urządzeń technicznych;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez wprowadzenie:
 - a) na obszarze objętym planem nie występują prawne formy ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,
 - b) zagospodarowania działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i drogi przed spływem wód,
 - c) usuwania i utylizacji odpadów wytwarzanych w ramach terenów usług, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
 - d) ochrony dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk zgodnie z przepisami o ochronie przyrody,
 - e) klasyfikacji terenów pod względem ochrony akustycznej, w rozumieniu przepisów odrębnych,
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez:
 - a) na obszarze objętym planem nie występują strefy ochrony stanowisk archeologicznych,
 - b) ze względu na brak dóbr kultury współczesnej, nie wprowadza się ustaleń w zakresie ich ochrony;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez określenie zasad ochrony środowiska;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni racjonalnie wykorzystując istniejące elementy wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu przy wyznaczaniu nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę;
- 7) prawo własności wyznaczając liniami rozgraniczającymi tereny przeznaczone pod zabudowę w uporządkowanych relacjach w stosunku do inwestycji celu publicznego;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa ustalając sieci i urządzeń infrastruktury zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym regulującymi działania w sytuacjach szczególnych zagrożeń;
- 9) potrzeby interesu publicznego wskazując w projekcie planu zasady obsługi komunikacyjnej;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, określając możliwość wyposażenie terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz precyzując zasady ich realizacji;

- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez informację na stronie internetowej Urzędu Gminy Kosakowo, ogłoszenie w prasie, obwieszczenie na tablicach ogłoszeń o:
 - a) przystąpieniu do sporządzenia projektu planu i o wyłożeniu projektu do publicznego wglądu,
 - b) możliwości składania wniosków i uwag do projektu planu na piśmie, ustnie do protokołu,
 - c) możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy;
 - 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez zastosowanie się do czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również na podstawie art. 21, art. 39 i art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2018 r. poz. 2081) przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
 - 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez wykorzystanie istniejącej sieci wodociągowej.
2. Ustalając przeznaczenie terenu, a także określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, Wójt Gminy Kosakowo rozważył interes publiczny i interesy prywatne, i ustosunkował się do zgłoszonych wniosków i uwag.

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nieruchomości położonych przy ul. Gronowej w Dębogórze gm. Kosakowo w terminie przewidzianym do składania wniosków określonym w ogłoszeniu i obwieszczeniu nie wpłynęły wnioski od osób prywatnych.

W związku z zawiadomieniem instytucji o przystąpieniu do sporządzenia planu wpłynęły 4 wnioski od instytucji. Zgłoszone wnioski zostały uwzględnione w zakresie zgodnym z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 04.03.2019r. do 28.03.2019r. W trakcie wyłożenia odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie rozwiązaniami: w dniu 14.03.2019r. W terminach przewidzianych do składania uwag nie wpłynęła żadna uwaga.

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) uwzględniono przebieg istniejących tras autobusowych, które umożliwią maksymalne wykorzystanie transportu publicznego jako środka transportu.

II. Zgodność z wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kosakowo oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Kosakowo.

Projekt planu jest zgodny z wynikami analizy w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kosakowo oraz miejscowych planów

zagospodarowania przestrzennego w gminie Kosakowo w oparciu o kryteria zawarte w uchwale Nr XXXII/90//2016 Rady Gminy Kosakowo z dnia 24 listopada 2016 r.

III. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Prognoza finansowa skutków uchwalenia planu określa potencjalne dochody i wpływy z tytułu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wykonane obliczenia wykazały, że łączny prognozowany bilans finansowy planu będzie dodatni. Największe przychody mogą wystąpić z tytułu dochodów gminy z jednorazowych opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, których wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu miejscowego oraz z tytułu podatków od nieruchomości. Prognoza skutków finansowych oparta jest na maksymalnych możliwościach zagospodarowania obszaru objętego planem, faktyczne wartości wydatków i wpływów do budżetu gminy mogą odbiegać od przewidywanych w opracowanej prognozie.

Opracowany projekt planu uzyskał wszystkie niezbędne opinie i uzgodnienia określone w art. 17 pkt 6 lit. a i b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.