



WÓJT GMINY KOSAKOWO

ul. Żeromskiego 69,
81 – 198 Kosakowo

tel./ (058) 660-43-40
fax/ (058) 660-43-01

PP.6724.4.71.2017

RADA GMINY
Kosakowo
Wpłynęło dnia 11.10.2017
Nr

Kosakowo, dnia 05.10.2017r.

Przewodniczący Rady Gminy Kosakowo
Biuro Rady Gminy Kosakowo

dot. opinii do projektu uchwały oraz wniosku o podjęcie uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Pogórze gm. Kosakowo, w rejonie ulicy Kościuszki oraz części obrębu Mosty gm. Kosakowo, w rejonie ulic: Gdyńskiej i Kasztanowej złożonego przez radnych: Mirosławę Piotrowską, Adama Fajksa, Antoniego Strzelca, Józefa Melzera i Barbarę Wronowską.

1. Opinia do projektu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części działek nr 142/7 i 142/8 obręb Kosakowo gmina Kosakowo

Działki nr 142/7 i 142/8 w Kosakowie zostały nabyte przez Gminę Kosakowo na potrzeby budowy Gimnazjum, które obecnie pełni funkcję Szkoły Podstawowej z włączonymi klasami gimnazjalnymi. Działki powinny pozostać w zasobach gminy Kosakowo, ponieważ stanowią rezerwę dla przyszłych inwestycji związanych z funkcjonowaniem szkoły.

Zmiana przeznaczenia części terenu szkolnego na inne cele komercyjne, niezwiązane z oświatą w celu sprzedaży i nabycia w to miejsce części działki nr 62/1 w Pogórze przy ul. Kościuszki, nie ma racjonalnego uzasadnienia zarówno z punktu widzenia zachowania ładu przestrzennego i kontynuacji funkcji w obrębie szkoły jak też z punktu widzenia rachunku ekonomicznego Gminy. Z racji dogodnej lokalizacji działek 142/7 i 142/8 w Kosakowie przy ul. Żeromskiego można je wykorzystać pod budowę przedszkola publicznego wykorzystując na ten cel istniejącą infrastrukturę oraz wybudowany parking, bez konieczności przeprowadzania zmian do planu zagospodarowania przestrzennego.

2. Opinia do projektu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Pogórze gm. Kosakowo, w rejonie ulicy Kościuszki.

Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na część działki nr 62/1 w Pogórze przy ul. Kościuszki w celu wykupu gruntu pod budowę obiektów takich jak: szkoła, przedszkole, żłobek lub świetlica sołecka jest propozycją, której realizacja wymagać będzie zaangażowania ogromnych środków budżetowych między innymi na wykup gruntu o powierzchni 2ha. W sytuacji, gdy na terenie należącym do Gminy Kosakowo przy ul. Szkolnej w Pogórze wdrożono projekt nowoczesnego obiektu szkolnego oraz przedszkola 6-oddziałowego dla 150 dzieci, a w Kosakowie graniczącym z obrębem Pogórze znajduje się nowo wybudowana szkoła, nie ma racjonalnego uzasadnienia dla wydatkowania znacznych środków publicznych na wykupy nowych gruntów. Warto dodać że w promieniu 1,3 km są zlokalizowane trzy obiekty szkolne i budowa czwartej szkoły jest nieuzasadniona.

3. Opinia do projektu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu

zagospodarowania przestrzennego części obrębu Mosty gm. Kosakowo, w rejonie ulic: Gdyńskiej i Kasztanowej.

Zmiana przeznaczenia a następnie zbycie działek gminnych nr 1213/1 i 1213/2 w Mostach przy ul. Kasztanowej i Gdyńskiej jest nieracjonalne, gdyż na terenie działki 1213/1 funkcjonuje plac zabaw, z którego korzystają mieszkańcy Mostów. Dodatkowo wolą mieszkańców jest aby w tym miejscu powstał plac zabaw dla dzieci w tym dla dzieci niepełnosprawnych, skatepark oraz miejsce spotkań mieszkańców.

Należy wziąć pod wzgląd, że zmiana przeznaczenia działek prywatnych nr 1235, 1234, 1233/1, 1232 i 1238/3 w Mostach stanowiących obecnie w planie miejscowym teren zabudowy mieszkaniowej i usługowej oznaczony 05.MU, na cele publiczne takie jak budowy przedszkola, żłobka, świetlicy sołeckiej wraz z terenem zieleni urządzonej ogólnodostępnej spowoduje obniżenie wartości nieruchomości należących do osób prywatnych.

Z tytułu obniżenia wartości nieruchomości właściciel ma prawo domagać się od gminy wypłaty należnego odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę na podstawie art.36 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Obniżenie wartości nieruchomości stanowi różnicę między wartością nieruchomości określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego przed zmianą planu a wartością nieruchomości określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia określonego po uchwaleniu lub zmianie planu. Roszczenie to może być zgłaszane w terminie 5 lat od dnia, w którym plan miejscowy albo jego zmiana stały się obowiązujące. Wykonanie obowiązku wynikającego z roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1-3 powinno nastąpić w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku, chyba ze strony postanowią inaczej. Nadto, kwota uzyskana ze sprzedaży działek przy ul. Kasztanowej nie pokryje nawet w niewielkim stopniu kosztu zmiany przeznaczenia, kosztu odszkodowań i wykupu gruntów prywatnych proponowanych do zmiany przeznaczenia na cele publiczne.

Działka nr 1189/4 należy do zespołu pałacowego w Mostach, zlokalizowanego na działkach nr 1237/2 i 1238/2 o łącznej powierzchni 0.3077ha. Nie ma przeszkód, aby nabyte przez Gminę Kosakowo zabudowania należące do dworu w Mostach zaadaptować na świetlicę sołecką, przedszkole publiczne lub żłobek albo wykorzystać do tego niezabudowany teren jednej z tych działek.

Z podanych wyżej względów opiniuję negatywnie przedłożoną przez Radnych Gminy Kosakowo propozycję zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla nieruchomości przedstawionych w projekcie uchwały.

WÓJT

Jerzy Wtudzik

Otrzymują:

1. Przewodniczący Rady Gminy Kosakowo – Biuro Rady Gminy Kosakowo w/m
2. a/a.