

## **CZĘŚĆ A. UZASADNIENIE DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTU MIEJSCOWOŚCI OSŁONINO I FRAGMENTU MIEJSCOWOŚCI ŻELISTRZEWO**

### **1. PODSTAWA PRAWNA SPORZĄDZENIA PLANU**

Projekt planu sporządza się na podstawie uchwały nr XIII/113/19 Rady Gminy Puck z dnia 29 sierpnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miejscowości Osłonino i fragmentu miejscowości Żelistrzewo. Plan sporządza się w celu ochrony walorów przyrodniczych i krajobrazowych doliny rzeki Gizdepki, w tym ochrony przed zabudową i presją inwestycyjną.

### **2. OPIS ISTNIEJĄCEGO UŻYTKOWANIA TERENU I UWARUNKOWAŃ.**

Obszar planu obejmuje fragment doliny rzeki Gizdepki, położony pomiędzy linią kolejową Reda-Hel w Żelistrzewie a ul. Leśną w Osłoninie. W obszarze objętym planem występują tereny rolnicze, w przewadze są to łąki oraz tereny zadrzewione i lasy. Przez środkową część obszaru przepływa rzeka Gizdepka.

W zachodniej części terenu przebiega droga publiczna – gminna, o nawierzchni gruntowej, łącząca ul. Pszenną w Mrzezinie z ul. Szkolną w Żelistrzewie.

Cały obszar położony jest w granicach otuliny Nadmorskiego Parku Krajobrazowego, część południowo-wschodnia położona jest też w granicach Obszaru Natura 2000 Zatoka Pucka i Półwysep Helski PLH 320022.

Wzdłuż południowo - wschodniej stronie obszaru objętego planem przebiega granica Nadmorskiego Parku Krajobrazowego.

Obszar nie jest objęty planem miejscowym.

### **3. USTALENIA PLANU**

Dla obszaru objętego planem ustala się zachowanie obecnych funkcji – upraw rolnych, zadrzewień, lasów, wód powierzchniowych - dla rzeki Gizdepki i dla zbiornika wodnego położonego w północno zachodniej części obszaru objętego planem.

Ustala się regulację i poszerzenie istniejącej drogi gminnej nr 110035G (teren 01.KDD) łączącej ul. Pszenną w Mrzezinie z ul. Szkolną w Żelistrzewie, z włączeniem w jej linię rozgraniczające sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej przechodzących częściowo poza terenem drogi.

Powierzchnia obszaru objętego planem ok. 80 ha.

Zestawienie terenów:

- lasy ok. 29,89 ha
- tereny rolnicze ok.42,97 ha
- tereny rolnicze zadrzewione ok. 2,22 ha
- wody powierzchniowe ok. 2,80 ha
- tereny kolejowe ok. 0,34 ha
- drogi publiczne ok. 0,99 ha
- drogi wewnętrzne ok. 0,15 ha.

### **4. STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PUCK**

Dla obszaru gminy Puck obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Puck, uchwalone uchwałą nr XXVI/86/2000 r. Rady Gminy Puck z dnia 3 października 2000 r. ze zmianami. Przeznaczenie terenu: *obszar rolniczo-osadniczy*. Obszar planu w Studium wyróżniono jako *lokalny korytarz ekologiczny dolin rzecznych – dolina rzeki Gizdepki, należący do regionalnego systemu osnowy ekologicznej*, dla którego ustalano: *teren objąć szczególną ochroną i wykluczyć z zabudowy*

- na terenach objętych planem wykluczono lokalizację budynków.

Ponadto w obszarze objętym planem wyróżniono:

- *obszary zalewowe zagrożone powodzią odlądową – wzdłuż rzeki Gizdepki*
- zgodnie z aktualnymi mapami, na obszarze objętym planem nie występują obszary zagrożenia powodziowego,

- drogę prowadzącą z Mrzezina do Żelistrzewa – droga gminna, odcinek do naprawy,
- drogę prowadzącą z Mrzezina do Osłonino – droga gminna nr 1028036,
  - droga gminna położona w obszarze planu została uwzględniona,
- jedno stanowisko archeologiczne - zakaz zabudowy, parcelacji i inwestowania oraz innych działań naruszających obiekty archeologiczne,
  - strefy ochrony archeologicznej oznaczono zgodnie z wymogami PWKZ.

Przy granicy zachodniej: przebiega linia kolejowa Reda – Hel

- teren kolejowy i strefy ochronne uwzględniono w planie.

## **CZĘŚĆ B. UZASADNIENIE WYNIKAJĄCE Z ART. 15 UST. 1 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 r. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM**

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

#### **1.1. Wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, a także walory architektoniczne i krajobrazowe (art.1 ust.2 pkt 1 i 2).**

W obszarze objętym planem wyklucza się lokalizację budynków, wiat, altan - ład przestrzenny nie zostanie zakłócony. W obszarze tym ustalono ochronę walorów krajobrazowych poprzez: zachowanie funkcji rolniczych i leśnych, zachowanie terenów rolniczych – zadrzewionych, wykluczenie zabudowy – co pozwoli na zachowanie ciągłości funkcjonalnej i przestrzennej doliny rzeki Gizdpeki.

#### **1.2. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych (art.1 ust.2 pkt 3)**

Południowo-wschodni fragment obszaru objętego planem położony jest w granicach Obszaru NATURA 2000 PLH 220032 Zatoka Pucka i Półwysep Helski - dla tego obszaru obowiązują przepisy odrębne o ustanowieniu tego obszaru.

Obszar objęty planem położony jest w granicach otuliny Nadmorskiego Paku Krajobrazowego.

W planie zawarto ustalenia w zakresie ochrony środowiska dotyczące zakazów i zasad realizacji inwestycji.

W obszarze objętym planem przeznacza się na cele nierolnicze grunty rolne klasy VI o powierzchni 0,1471 ha i na cele nieleśne grunty leśne o powierzchni 0,0680 ha – na podstawie Decyzji Marszałka Województwa Pomorskiego nr WBG-OGR.404.1.2022.AS z dnia 10 lutego 2022 r.

#### **1.3. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (art.1 ust.2 pkt 4)**

W obszarze objętym planem występują strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków, których granice zostały ustalone na rysunku planu; w obrębie stref roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, których zakres i rodzaj ustala wojewódzki konserwator zabytków w trybie przepisów odrębnych.

#### **1.4. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych (art.1 ust.2 pkt 5)**

Obszar objęty planem położony jest poza obszarem zagrożonym powodzią. W południowej części obszaru objętego planem wzdłuż drogi 01.KDD występuje teren zagrożony ruchami masowymi – w ustaleniach planu wprowadzono ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania tych terenów aby przeciwdziałać zagrożeniom osuwiskowym. W obszarze objętym planem nie dopuszcza się lokalizacji budynków, nie ma więc uzasadnienia dla ustalania wskaźników miejsc postojowych, w tym dla osób niepełnosprawnych.

#### **1.5. Wymagania wynikające z walorów ekonomicznych przestrzeni (art.1 ust.2 pkt 6)**

Teren zachowuje się w użytkowaniu rolnym i leśnym, zgodnie z ustaleniami zawartymi w Studium i obecnym użytkowaniem. Ponieważ celem planu jest ochrona tego terenu przed zabudową, walory ekonomiczne terenów nie były analizowane.

### **1.6. Wymagania wynikające z prawa własności (art.1 ust.2 pkt 7)**

Ponieważ tereny zachowano w obecnym użytkowaniu, prawa własności nie zostały naruszone.

### **1.7. Wymagania wynikające z potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa (art.1 ust.2 pkt 8)**

Wymagania zostały uwzględnione poprzez dopuszczenie realizacji infrastruktury technicznej – w drogach bez ograniczeń a w terenach rolnych i leśnych zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi tych terenów.

### **1.8. Wymagania wynikające z potrzeb interesu publicznego (art.1 ust.2 pkt 9)**

#### INWESTYCJE WYNIKAJĄCE Z PONADLOKALNYCH CELÓW PUBLICZNYCH

W piśmie Zarządu Województwa Pomorskiego znak DRRP-G.7637.68.2021 z dnia 29.03.2021 r. zawarto informacje:

- a) na obszarze gminy Puck w obowiązującym Planie zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego nie zostały zlokalizowane inwestycje celu publicznego, o których mowa w art.39 ust.3 pkt 3 i ust.5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, będące zadaniami samorządu województwa;
- b) na obszarze gminy Puck – w rejonie objętym planem, nie przewiduje się realizacji inwestycji celu publicznego, o których mowa w art.39 ust.3 pkt 3 i ust.5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie będących zadaniami samorządu województwa.

#### INWESTYCJE WYNIKAJĄCE Z LOKALNYCH CELÓW PUBLICZNYCH

Inwestycje te mogą być realizowane w drodze publicznej 01.KDD, w drogach wewnętrznych 02.KDW i 03.KDW. W terenach rolniczych i leśnych – zgodnie z przepisami o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

### **1.9. Wymagania wynikające z potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych oraz potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności (art.1 ust.2 pkt 10 i 13)**

Wymagania te zostały uwzględnione poprzez ustalenie możliwości realizacji nowej infrastruktury technicznej oraz przebudowy, rozbudowy, likwidacji infrastruktury istniejącej: w drodze publicznej 01.KDD, w drogach wewnętrznych 02.KDW i 03.KDW. W terenach rolniczych i leśnych – zgodnie z przepisami o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

### **1.10. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych (art. 1 pkt 11 i 12)**

Realizując procedurę wynikającą z art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 39 ust. 1, art. 46 pkt 1, art. 54 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko, Wójt Gminy Puck wykonał następujące działania:

- opublikował na Tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy oraz w BIP obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz możliwości składania wniosków do planu,
- zamieścił w prasie ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz możliwości składania wniosków do planu,
- opublikował na Tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy oraz w BIP obwieszczenia o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu oraz możliwości składania uwag i wniosków do planu,
- zamieścił w prasie ogłoszenia o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu oraz możliwości składania uwag i wniosków do planu.

## **2. Uwzględnienie interesu publicznego i prywatnego w ustaleniach planu (art. 1 ust.3)**

Sposób uwzględnienia interesu publicznego opisano w pkt.1.8.

Sposób uwzględnienia prawa własności opisano w pkt.1.6.

### **3. Sytuowanie nowej zabudowy z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni (art. 1 ust.4)**

#### **3.1. Minimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego i maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego (art. 1 ust.4 pkt1 i 2)**

Na obszarze objętym planem nie ustala się lokalizacji zabudowy usługowej ani mieszkaniowej, nie wystąpi więc zwiększenie transportochłonności ani potrzeba korzystania z transportu publicznego.

#### **3.2. Zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów (art. 1 ust. 4 pkt 3)**

W obszarze objętym planem wyznacza się drogę publiczną 01.KDD, po której mogą przemieszczać się piesi i rowerzyści.

#### **3.3. Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej (art. 1 ust.4 pkt 4)**

Na obszarze gminy Puck nie wyznaczono granic jednostek osadniczych w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych.

Teren objęty zmianą planu obejmuje tereny przeznaczone na cele rolne i leśne, które znajdują się poza terenami zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej.

### **4. Zgodność projektu zmiany planu z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym (art. 15 ust.2)**

Rada Gminy Puck uchwaliła „Analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Puck w okresie 01.01.2015 - 30.06.2018” zawierającą też Analizę aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W opracowaniu stwierdzono ważność prawną wszystkich obowiązujących w gminie Puck miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz ustalono możliwość sporządzania planów miejscowych, których potrzeba wynika między innymi z:

*uzasadnionych wniosków dotyczących inwestycji nie przewidzianych w planach, zgodnych z polityką przestrzenną gminy, w tym dla inwestycji wspomagających rozwój gminy i wpisujących się w wizję rozwoju gminy zawartą w Strategii jej rozwoju.*

Sporządzony plan wpisuje się w wizję rozwoju gminy – w cele ochrony walorów przyrodniczych i kulturowych.

### **5. Wpływ na finanse publiczne w tym budżet gminy (art. 15 ust.3).**

Realizacja ustaleń zmiany planu spowoduje koszty w związku z wykupem terenu na regulację linii rozgraniczających drogi publicznej w terenie 01.KDD oraz jej budowę.

Realizacja ustaleń planu nie będzie wymagała realizacji inwestycji publicznych z zakresu infrastruktury technicznej.

Wójt Gminy Puck.