

A. UZASADNIENIE DO PROJEKTU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTU WSI OSŁONINO – CZĘŚĆ PÓŁNOCNA, GMINA PUCK W REJONIE UL. MŁYŃSKIEJ I UL. RYBACKIEJ.

1. PODSTAWA PRAWNA SPORZĄDZENIA PLANU

Projekt zmiany planu sporządza się na podstawie uchwały nr XII/109/19 Rady Gminy Puck z dnia 29 sierpnia 2019 r. w sprawie przystąpienie do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Osłonino – część północna, gmina Puck, w rejonie ul. Młyńskiej i ul. Rybackiej.

2. PLAN OBOWIĄZUJĄCY

Opracowanie stanowi zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Osłonino – część północna, gmina Puck, uchwalonego uchwałą Rady Gminy Puck nr X/76/07 z dnia 27 sierpnia 2007 r. (Dz.Urz.Woj.,Pom. Z 2007 r. Nr 157 poz. 2957). Teren objęty zmianą planu w obowiązującym planie oznaczony jest symbolem B.21.U o przeznaczeniu: zabudowa usługowa, zakres dopuszczalnych usług: wyłącznie usługi publiczne z zakresu turystyki i wypoczynku, sportu, usługi gastronomi.

W terenie dopuszczono: wydzielenie dróg wewnętrznych o szerokości minimum 6 m, wykluczono: przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko, które wymagają sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko, zgodnie z art. 51 ust. 1 pkt 1 Ustawy „Prawo ochrony środowiska”) – wykluczenie nie dotyczy urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz dróg.

Zmianę planu sporządza się w celu rozszerzenia ustalonych funkcji o inne funkcje usługowe – niepubliczne.

3. OPIS ISTNIEJĄCEGO ZAINWESTOWANIA I UŻYTKOWANIA TERENU

Zmiana planu obejmuje działki o numerach ewidencyjnych: 4/40, 4/41, 4/43, 4/44 obręb Osłonino, które położone są w strefie nad zatokowej, pomiędzy ul. Rybacką i ul. Młyńską. Działki stanowią własność Gminy Puck.

Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi ok. 0,93 ha.

Teren jest niezabudowany, częściowo pokryty krzewami. W otoczeniu terenu znajdują się:

- po stronie wschodniej - przepompownia ścieków,
- po stronie północnej – teren z zabudowa rekreacyjną,
- po stronie północnej i zachodniej – tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej,
- po stronie południowej – teren zieleni i plaża, o planowanych funkcjach sportu i rekreacji i plaża.

W przyległych drogach występują sieci: wodociągowa, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, wodociągowa.

4. USTALENIA ZMIANY PLANU

Dla terenów ustala się funkcje:

1) dla działki nr 4/43, położonej w zachodniej części terenu – funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z wykluczeniem lokalizacji budynków; teren przeznaczony do zagospodarowania razem z działką przyległą (dz. nr 4/43),

2) dla działki nr 4/40, położonej we wschodniej części terenu, przy istniejącej przepompowni ścieków – funkcje drogi wewnętrznej;

3) dla pozostałego terenu (działki nr 4/41 i nr 4/44) – funkcje zabudowy usługowej – wyłącznie usługi turystyki, usługi lecznicze i opieki zdrowotnej, usługi gastronomii; na tym terenie dopuszcza się:

- a) urządzenia sportu i rekreacji;
- b) dwa lokale mieszkalne w budynku usługowym;
- c) altany i wiaty rekreacyjne;
- d) infrastrukturę techniczną;
- e) odnawialne źródła energii stanowiące mikroinstalacje w rozumieniu przepisów odrębnych z wykluczeniem urządzeń napędzanych siłą wiatru;
- f) przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska – na warunkach podanych w przepisach dotyczących Nadmorskiego Parku Krajobrazowego.

W odniesieniu do obowiązującego planu zrezygnowano z ograniczenia usług wyłączenie do usług publicznych.

5. STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PUCK

Dla obszaru gminy Puck obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Puck, uchwalone uchwałą nr XXVII/86/2000 r. Rady Gminy Puck z dnia 3 października 2000 r. ze zmianami. Obszar planu położony jest na skraju terenów istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, włączony został w granice „obszaru wymagającego przekształceń”.

W obowiązującym planie teren jest przeznaczony pod zabudowę, która przekształci teren z niezabudowanego i nieużytkowanego na tereny zainwestowane. W zmianie planu utrzymuje się funkcje usługowe, z wydzieleniem jednej działki na funkcje drogi wewnętrznej i jednej działki na powiększenie terenu przyległej działki budowlanej. Ustalenia projektu planu nie naruszają ustaleń studium.

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 ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury a także walory architektoniczne i krajobrazowe (art.1 ust.2 pkt.1 i 2)

Wymagania te w projekcie zmiany planu zostały uwzględnione poprzez ustalenia zawarte w kartach terenów, w punktach: Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, Zasady kształtowania krajobrazu. Ustalenia te zapewniają spełnienie wymagań ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury oraz walorów architektonicznych i krajobrazowych wynikających z wykształconych zasad kształtowania przestrzeni tej części gminy i historycznej wsi Ostonino.

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

Cały obszar objęty planem położony jest:

- a) w granicach Nadmorskiego Parku Krajobrazowego, dla którego obowiązują przepisy uchwały przyjętej przez Sejmik Samorządowy Województwa Pomorskiego dotyczące parków krajobrazowych na obszarze województwa pomorskiego;
- b) w granicach obszaru Natura 2000 PLH 220032 Zatoka Pucka i Półwysep Helski.

Część wschodnia dodatkowo położona jest też w granicach obszaru Natura 2000 20005 Zatoka Pucka.

W projekcie zmiany planu przyjęto ustalenia, iż realizacja inwestycji:

- nie może pogorszyć stanu siedlisk gatunków roślin i zwierząt obszaru oraz wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony wyznaczono obszary Natura 2000 Zatoka Pucka i Półwysep Helski PLH 220032,
- nie może także pogorszyć integralności obszarów Natura 2000 i ich powiązań z innymi obszarami.

Wymagania ochrony środowiska i przyrody zostały uwzględnione poprzez ustalenia zawarte w § 5 uchwały, odnoszące się do ochrony przyrody, powierzchni ziemi, wód powierzchniowych i podziemnych, klimatu akustycznego, czystości powietrza.

Dla terenu objętego zmianą planu nie mają zastosowanie przepisy art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1161 ze zm.) – teren objęty zmianą planu był przeznaczony w obowiązującym planie na cele nierolnicze.

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

Teren objęty zmianą planu położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej zabytkowego zespołu zabudowy historycznej wsi Ostonino oraz w strefie ochrony krajobrazu – przedpola ekspozycji czynnej i biernej zabytkowego zespołu wsi oraz otwarcia widokowego na brzeg i akwen Zatoki Puckiej. W ustaleniach planu zawarto wymogi w zakresie kształtowania zabudowy w celu ochrony walorów kulturowych i krajobrazowych otaczających terenów.

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

Wymagania w zakresie ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych spełniono poprzez wprowadzenie ustaleń:

- dotyczących położenia części obszaru w pasie technicznym a części obszaru w pasie ochronnym brzegu morskiego,
- wymogu zapewnienia wymaganej ilości wody do zewnętrznego gaszenia pożaru oraz drogi pożarowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- wymogu zabezpieczenia odpływu wód opadowych i roztopowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną, przed zaleganiem wód opadowych i roztopowych oraz przed ich spływem na tereny sąsiednie,
- wymogu wykonywania prac budowlanych w sposób nie powodujący ujemnych skutków dla terenów sąsiednich.

Realizacja ustaleń planu odbywać się będzie zgodnie z przepisami prawnymi powszechnie obowiązującymi odnoszącymi się do kompleksowej ochrony środowiska i zdrowia ludzi.

Zabezpieczenie potrzeb osób niepełnosprawnych spełniono poprzez ustalenie wymogu zabezpieczenia na parkingach zlokalizowanych dla usług miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową według ustalonych wskaźników.

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

Teren stanowi własność gminy Puck i będzie przedmiotem sprzedaży, nie ma więc uzasadnienia naliczenia wysokości stawki procentowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

Wymagania powyższe zostały uwzględnione poprzez ustalenie na tym terenie usług z zakresu: usług turystyki, leczniczych i opieki zdrowotnej i gastronomii, co umożliwi sprzedaż terenu i uzyskanie środków na cele inwestycyjne wynikające z potrzeb gminy.

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

Teren stanowi własność Gminy Puck. Wymagania te zostały uwzględnione poprzez ustalenie na tym terenie usług publicznych i komercyjnych z zakresu usług turystycznych i sportu i rekreacji, co umożliwi gminie sprzedaż terenu i uzyskanie środków na cele inwestycje wynikające z potrzeb gminy.

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

Wymagania zostały uwzględnione poprzez:

- ustalenie, że teren 1.U i 3.KDW położone są w pasie technicznym brzegu morskiego – obszarze szczególnego zagrożenia powodzią,
- ustalenie, że teren 2.MN położony jest w pasie ochronnym brzegu morskiego,
- dopuszczenie realizacji infrastruktury technicznej na całym obszarze,
- wszelkie projektowane obiekty stałe i tymczasowe o wysokości równej i wyższej od 50 m nad poziomem terenu, wymagają zgłoszenia do właściwego organu wojskowego przed wydaniem pozwolenia na budowę.

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

Na terenie objętym planem nie występuje potrzeba wyznaczenia terenów wynikających z potrzeb interesu publicznego.

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:

- dopuszczenia realizacji wszelkiej infrastruktury technicznej: w terenie 1.U (z ograniczeniem wysokości obiektów), w terenie 2.MN i 3.KDW tylko sieci infrastruktury nadziemnej i podziemnej

- możliwości lokalizacji infrastruktury technicznej, w tym sieci telekomunikacyjnych oraz masztów i stacji bazowych telefonii komórkowej (z ograniczeniem wysokości masztów).

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 o możliwości składania uwag do planu,
- zamieścił w prasie ogłoszenia o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu oraz o możliwości składania uwag 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 pkt.1 i 2).

Teren obsługiwany jest komunikacyjnie przez istniejącą drogę publiczną – ul. Rybacką i dodatkowo przez ciąg pieszy w ul. Młyńskiej. Ulice te połączone są z ul. Lipową, po której prowadzi komunikacja autobusowa do miejscowości Żelistrzewo i do miasta Pucka, przystanek znajduje się w odległości ok. 380 m od obszaru objętego planem.

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

Teren przylega drogi publicznej – ul. Rybackiej. Droga jest nieurządzona, ale jej szerokość (12m i 15m) pozwala na urządzenie chodnika i ścieżki rowerowej. Od strony południowej przylega ul. Młyńska, która jest niewydzielona i nieurządzona, ale nie ma ograniczeń dla ruchu pieszych i rowerzystów.

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 (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141).

Tereny objęte zmianą planu przylega do terenów istniejącej zabudowy - jest to obszar o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno – przestrzennej. Teren przeznaczony jest w obowiązującym planie pod zabudowę, planowana zabudowa uzupełni istniejącą strukturę funkcjonalno -przestrzenną.

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 Strategię jej rozwoju.

Sporządzony plan spełnia ustalone kryteria – plan został sporządzony na wniosek Wójta Gminy Puck.

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

Ustalenia zmiany planu – poprzez dopuszczenie usług nie tylko publicznych, umożliwi sprzedaż działek stanowiących własność Gminy Puck położonych w terenie 1.U i 2.MN na cele inwestycyjne co zwiększy dochody gminy.

Ponadto dochody gminy zwiększą się z tytułu: podatku od gruntu i od budynków.

Teren przylega do dróg publicznych, w których znajduje się infrastruktura gminna – sieć wodociągowa i sieć kanalizacji deszczowej i sanitarnej. Realizacja ustaleń planu nie będzie wymagać realizacji inwestycji publicznych z zakresu infrastruktury technicznej.

Zespół projektowy:

Mgr inż. arch. Jakub Sieniawski, uprawniony do sporządzania MPZP na podst. art. 5 pkt 3 ustawy o pl. i zp – projektant.

Mgr inż. arch. Gabriela Sieniawska, uprawnienia do proj. w pl. prz. Nr 344/88 – główny projektant.

Mgr Bogusław Grechuta – prognoza oddziaływania na środowisko.

Mgr Marek Korpanty – prognoza skutków finansowych.