UZASADNIENIE DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA FRAGMENTU OBRĘBU WERBLINIA – W REJONIE ULICY LEŚNEJ ("WERBLINIA III"), gmina Puck.

CZĘŚĆ A. INFORMACJA O PROJEKCIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA FRAGMENTU OBRĘBU WERBLINIA - W REJONIE ULICY LEŚNEJ ("WERBLINIA III")

1. PODSTAWA PRAWNA SPORZĄDZENIA PLANU

Plan sporządzony został na podstawie uchwały RADY GMINY PUCK nr IV/13/19 z 31 stycznia 2019 r. w sprawie przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu Werblinia - w rejonie ulicy Leśnej ("Werblinia III").

2.CHARAKTERYSTYKA ISTNIEJĄCEGO ZAINWESTOWANIA I UŻYTKOWANIA TERENU

Obszar objęty planem obejmuje fragment miejscowości Werblinia, położony w jej południowo - zachodniej części przy drodze wojewódzkiej nr 213 – ul. Żarnowieckiej prowadzącej do Pucka i Krokowej oraz przy drodze gminnej - ul. Leśnej.
Obszar objęty planem podzielony został na działki budowlane z przeznaczeniem na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na podstawie decyzji o warunkach zabudowy wydanych przez Wójta Gminy Puck. Na kilku działkach znajdują się budynki mieszkalne jednorodzinne.
Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi ok. 9,13 ha.

3. OPIS ROZWIĄZAŃ FUNKCJONALNO – PRZESTRZENNYCH

Dla wydzielonych działek drogowych ustala się funkcje dróg publicznych – drogi dojazdowej.
Tereny położone w południowej części obszaru objętego planem wydzielone zostały zgodnie z użytkowaniem terenu na tereny leśne.
Dla pozostałego terenu – obejmującego tereny podzielone na działki budowlane, ustala się funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz tereny leśne obsługiwane będą przez drogi publiczne: ul. Leśną (położoną poza obszarem objętym planem) oraz przez drogę 6.KDD, obejmującą ul. Dębową i ul. Klonową.

BILANS TERENÓW
Powierzchnia ogółem 9,13 ha, w tym:
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 7,01 ha
- tereny lasów: 1,22 ha
- tereny dróg publicznych: 0,90 ha.

4. USTALENIA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PUCK

Dla obszaru gminy Puck zasady polityki przestrzennej ustalone zostały w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy PUCK" . Dla obszaru objętego planem obowiązuje zmiana nr VII.3 – dla fragmentu wsi Werblinia, uchwalona uchwałą Rady Gminy Puck nr XVIII/29/16 z dnia 31 marca 2016 r.
Obszar objęty planem obejmuje teren oznaczony na rysunku studium „Kierunki zagospodarowania przestrzennego i zasady polityki przestrzennej" symbolem I 14 oraz przyległy do niego od strony południowej teren leśny.
Teren I 14 został przeznaczony na cele inwestycyjne - potencjalny obszar inwestycyjny w obrębie lokalnego ośrodka rozwoju. Dla terenu ustalono preferowane funkcje:
a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
b) zabudowa usługowa (preferowane usługi z zakresu turystki, opieki zdrowotnej, kultury, sportu i rekreacji).
Dopuszcza się: *drogi publiczne, drogi wewnętrzne, infrastrukturę techniczną.*
Ustalona w planie funkcja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i dróg publicznych jest zgodna z funkcjami ustalonymi w Studium dla terenu I 14.
Teren leśny i dolina cieku wskazane zostały w Studium jako *lokalny korytarz ekologiczny wyłączony z zabudowy* .
Włączenie w granice planu przyległego terenu leśnego jest uzasadnione ochroną terenów leśnych przed

zainwestowaniem z uwagi na wartości przyrodnicze i krajobrazowe, a także położone na tym obszarze tereny zagrożone ruchami masowymi a w jego sąsiedztwie tereny osuwiskowe.
Jako tereny wyłączone z zabudowy dla terenu o symbolu I 14 wskazano:
a) tereny zadrzewione w wieku powyżej 30 lat i tereny torfowe – tereny takie nie występują w obszarze planu;
b) strefę w odległości 12 m od lasu – uwzględniono poprzez wprowadzenie nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 12 m od lasu.
W Studium ustalono *wskaźniki zagospodarowania terenu i zabudowy*, w tym minimalną powierzchnie działek 800 m2.
Wskaźniki zostały uwzględnianie w planie, z wyjątkiem:
- jednej działki o pow. ok. 1400 m2 m dla której dopuszczono podział na działki o minimalnej powierzchni 700 m2, co pozwoli na bardziej efektywne wykorzystanie terenu,
- jednej działki o nieregularnym kształcie, dla której również dopuszczono podział na działki o minimalnej powierzchni 700 m2, a z uwagi na wąski front działki dopuszczono zabudowę bliźniaczą.

Mniejszą powierzchnię terenu dla tych działek budowlanych ustalono na podstawie dopuszczeń zawartych w Studium, iż podane *wskaźniki należy traktować jako zalecane, ostateczna ich wielkość powinna zostać określona w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, po przeprowadzeniu szczegółowej analizy uwarunkowań lokalnych dla konkretnego obszaru.*

CZĘŚĆ B. UZASADNIENIE WYNIKAJĄCE Z ART. 15 UST. 1 – 3 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 R. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM.

1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art.1 ust.2 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 zostały uwzględnione w projekcie planu poprzez ustalenia odnoszące się do wskaźników zagospodarowania terenów oraz zasad kształtowania zabudowy, to jest ustalenia: form architektonicznych budynków oraz kolorystyki elewacji i dachów budynków.

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

Wymagania zostały uwzględnione poprzez ustalenie:
a) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
b) zasad racjonalnego wykorzystania powierzchni ziemi i racjonalnego gospodarowanie gruntami;
c) zasad ochrony powietrza, wód, gleby i ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi;
d) zasad lokalizacji zabudowy i zagospodarowania terenów dla zachowania równowagi przyrodniczej i prawidłowych warunków życia i zdrowia ludzi.

Na skraju obszaru objętego planem występują tereny zagrożone ruchami masowymi. Tereny przyległe zachowane są w użytkowaniu leśnym, co stanowi naturalne zabezpieczenie przed osuwiskami.
W sąsiedztwie obszaru objętego planem występują tereny osuwiskowe. Teren przyległy, położony w granicach planu zachowany jest w użytkowaniu leśnym, w którym wyklucza się zabudowę.
Obszar objęty planem położony jest w granicach terenu udokumentowanych złóż kopalin – soli kamiennej „Zatoka Pucka”.
Dla gruntów rolnych klasy RIIIa i RIVa w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.MN, 2.MN, 3.MN, 6.KDD i dla działki nr 39/23 w terenie 4.MN, wydano decyzje o warunkach zabudowy na funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tym samym zmieniono przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze.
Powierzchnia tych gruntów wynosi 4,7900 ha, w tym gruntów rolnych klasy RIIIb ok. 0,8540 ha.
Dodatkowo na cele nierolnicze przeznacza się grunty rolne klasy RIVa, RV, PSIV, PSV w terenach 4.MN i 6.KDD o łącznej powierzchni ok. 2,53 ha.
Grunty leśne - teren 5.ZL zachowuje się w użytkowaniu leśnym.
W obszarze objętym planem nie występują: tereny górnicze, obszary górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, złoża kopalin, udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla, udokumentowane wody podziemne, ani ich strefy i obszary ochronne, uwarunkowania do wskazania krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

1.3. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (art.1 ust.2 pkt. 4).
Obszar objęty planem nie podlega ochronie na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, nie występują tu też obiekty ani obszary o wartościach historycznych i kulturowych, wskazane do ochrony w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Puck.
W terenie 7.KDD znajduje się krzyż przydrożny otoczony starodrzewem, który wskazuje się do ochrony ustaleniami planu.

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 spełniono poprzez ustalenie:
- nakazu przyjęcia do celów grzewczych rozwiązań niskoemisyjnych i ekologicznych,
- nakazu oczyszczenia wód opadowych i roztopowych odprowadzanych z terenów utwardzonych i zanieczyszczonych do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi,
- nakazu stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych gwarantujących zabezpieczenie środowiska przed zanieczyszczeniami,
- zasad zagospodarowania terenów zagrożonych ruchami masowymi.

Wymagania dotyczące zabezpieczenia potrzeb osób niepełnosprawnych spełniono poprzez ustalenie wymogu zabezpieczenia w obrębie miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową według ustalonych w planie wskaźników.

1.5. Wymagania wynikające z walorów ekonomicznych przestrzeni (art.1 ust.2 pkt 6).
Wymagania te zostały uwzględnione poprzez ustalenie dla terenów wydzielonych działek budowlanych funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a dla działek drogowych – funkcji dróg publicznych. Plan reguluje zasady obsługi komunikacyjnej terenów umożliwiając ich zainwestowanie.
Ponadto, dla działek budowlanych w terenach 1.MN, 2.MN, 3.MN, ustalono wskaźniki zabudowy do 30% (zgodnie z ustaleniami Studium). Stwarza to większe możliwości zainwestowania na działkach.
Dla wszystkich terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustalono wysokość stawki procentowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.
Dla terenów 5.ZL, 7.KDD, dla których nie zmieniono przeznaczenia nie ustalono wysokości stawki procentowej, ponieważ sposób zagospodarowania jest zgodny z dotychczasowym.
Dla terenu 6.KDD, obejmującego działki drogowe stanowiące własność Gminy Puck ustalono stawkę procentową 0% - ponieważ działki przeznaczone są na funkcje publiczne i nie będą przedmiotem sprzedaży.

1.6. Wymagania wynikające z prawa własności (art.1 ust.2 pkt 7).
Działki ewidencyjne nr 39/10 i nr 39/17 stanowią działki drogowe własność Gminy Puck.
Działka przyległa od strony wschodniej (ul. Leśna), obejmująca działkę ewidencyjną nr 38 obręb Werblinia, stanowi działkę drogową, własność Gminy Puck.
Wymagania wynikające z prawa własności zostały uwzględnione poprzez:
- ustalenie funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dla terenów wydzielonych działek budowlanych, zgodnie ze złożonymi wnioskami,
- ustalenie funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dla pozostałych działek – z wyłączeniem lasu, zgodnie ze złożonymi wnioskami,
- ustalenie dostępu do drogi publicznej.

1.7. Wymagania wynikające z potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa (art.1 ust.2 pkt 8).
Wymagania powyższe zostały uwzględnione poprzez wprowadzenie do ustaleń planu wymogów dotyczących:
- zgłaszania planowanych obiektów o wysokości równej i wyższej niż 50 m na poziomem terenu do właściwego organu wojskowego.

1.8. Wymagania wynikające z potrzeb interesu publicznego (art.1 ust.2 pkt 9).
Wymagania zostały uwzględnione poprzez ustalenie zasad powiązań dróg publicznych wydzielonych w planie z

zewnętrznym układem drogowym. Wykluczono bezpośrednie zjazdy na drogę wojewódzką nr 213.

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 w obszarze objętym planem wszelkiej infrastruktury technicznej,
- wymogu zapewnienia dla ludności z obszaru opracowania źródeł nieskażonej wody pitnej i technologicznej w ilościach co najmniej minimalnych, przewidzianych dla okresu ograniczonych dostaw oraz wskazania studni awaryjnych,
- wymogu zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia wodnego do zewnętrznego gaszenia pożaru zgodnie z przepisami odrębnymi.
- zakazu zanieczyszczeń wody i trwałej zmiany stosunków wodnych w obszarze objętym planem i na terenach przyległych przez planowane zagospodarowanie terenu.

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 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Wójt Gminy Puck wykonał następujące działania:

- opublikował na Tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy oraz na stronie internetowej BIP obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia planu i prognozy oddziaływania na środowisko oraz możliwości składania wniosków do planu - pismo znak BGG.6721.14.2019.KM z dnia 10.04.2019 r.;
- zamieścił w prasie – Dziennik Bałtycki, ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzenia planu i prognozy oddziaływania na środowisko oraz możliwości składania wniosków do planu;
- opublikował na Tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy, na stronie internetowej BIP, w prasie - Dziennik Bałtycki ogłoszenia o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu i Prognozy oddziaływania na środowisko od dnia 22 czerwca 2020 r., do dnia 20 lipca 2020 r. oraz o możliwości składania uwag do dnia 3 sierpnia 2020 r.

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

Sposób uwzględnienia interesu publicznego opisano w pkt.1.8.
Sposób uwzględnienia interesu prywatnego 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).

Obszar objęty planem powiązany jest komunikacyjnie z zewnętrznym układem drogowym:

a) z drogą publiczną wojewódzką - ul. Żarnowiecką, która prowadzi z Werblini do Pucka i Krokowej;
b) z drogą publiczną gminną, ul. Leśną, stanowiąca własność Gminy Puck, która łączy się z drogą wojewódzką nr 213.

Transport zbiorowy zapewnia komunikacja autobusowa, której linie przebiegają:

- wzdłuż trasy drogi wojewódzkiej nr 213 w kierunku Pucka i w kierunku Krokowej.

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

Na obszarze objętym planem wydziela się drogę publiczną – drogę dojazdową. Droga obsługiwać będzie tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, na których przewiduje się niewielki ruch komunikacyjny, więc rowerzyści i piesi mogą się przemieszczać po tych drogach bez tworzenia zagrożenia bezpieczeństwa dla wszystkich uczestników ruchu.

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.
Obszar planu obejmuje tereny wydzielonych działek w części zabudowanych, na podstawie decyzji o warunkach zabudowy – zabudowa tego terenu została ustalona w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami.

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 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 rozwoju.

Sporządzony plan spełnia ustalone kryteria – plan został sporządzony na wniosek osób fizycznych i spółki, przeznaczenie terenu zostało zdecydowane w decyzjach o warunkach zabudowy wydanych przez Wójta Gminy Puck i jest zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Puck.

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

Realizacja ustaleń planu spowoduje wzrost dochodów gminy w związku z:
- opłaty planistycznej naliczanej w związku ze sprzedażą działek prywatnych (obliczaną w okresie do 5 lat od uchwalenia zmiany planu),
- opłatą adiacencką z tytułu wzrostu wartości nieruchomości wynikającą z uzbrojenia terenu,
- podatkiem od gruntów i budynków, na których powstanie nowa zabudowa.

Realizacja ustaleń planu nie będzie wymagać inwestycji publicznych w zakresie infrastruktury komunikacyjnej ani technicznej.

Zespół autorski:
Mgr inż. arch. Jakub Sieniawski, uprawniony do sporządzania MPZP na podstawie art. 5 pkt 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o p. i z.p – główny projektant,
Mgr inż. arch. Gabriela Sieniawska, uprawnienia do proj. w pl. przz. Nr 344/88 - projektant
Mgr Bogusław Grechuta – prognoza oddziaływania na środowisko przyrodnicze,
Mgr inż. Marek Korpanty – prognoza skutków finansowych.