

UZASADNIENIE
DO PROJEKTU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO FRAGMENTU OBREBU GEODZYJNEGO GNIEŹDŻEWO
W CZĘŚCI DOTYCZĄCEJ DZIAŁEK NR 653, 207/10, 207/22, 207/21 I 207/20.

1. INFORMACJA O PROJEKCIE ZMIANY PLANU

1.1. Podstawa opracowania.

Projekt zmiany planu sporządza się na podstawie uchwały nr LXV/108/23 Rady Gminy Puck z dnia 5 października 2023 r. w sprawie przystąpienia do zmiany uchwały nr XLVII/72/22 Rady Gminy Puck nr XLVII/72/22 w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Gnieźdżewo w części dotyczącej działek nr 653, 207/22, 207/21 i 207/20.

Celem sporządzenia planu jest rezygnacja z ustalonej na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 6 m od projektowanej drogi wewnętrznej, w celu zwiększenia możliwości inwestowania na przyległych do drogi działkach.

Dla terenu obowiązuje Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Gnieźdżewo, uchwalony uchwałą Rady Gminy Puck nr XLVII/72/22 z dnia 30 czerwca 2022r. publikacja w Dz.Urz. Woj. Pom. z 2022 r. poz. 3081.

1.2. Planowane funkcje.

Obszar objęty planem przeznacza się na takie same funkcje takie jak w obowiązującym planie, to jest:

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej lub usług - teren 1MNW-MNB-U; wyklucza się usługi mogące zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług - teren 2MNW-U; wyklucza się usługi mogące zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – teren 3MNW.

1.3. Bilans terenu:

- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług: 0,1934 ha,
 - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej 0,1719 ha,
- Razem 0,3653 ha.

1.4. Ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Puck.

Dla gminy Puck obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Puck, uchwalone uchwałą Rady Gminy Puck nr XXIX/86/2000 z dnia 03.10.2000 r. z późniejszymi zmianami, dokument ujednoczony uchwalony uchwałą nr LXIX/108/24 Rady Gminy Puck z dnia 05.10.2024 r.

Zgodnie z rysunkiem nr 1 Studium, obszar objęty zmianą planem położony jest w potencjalnym terenie inwestycyjnym o symbolu D4, o przeznaczeniu: rozwój funkcji rekreacyjnych i obsługi ruchu turystycznego, związanych z rekreacją nad zatoką, rozwój funkcji mieszkaniowych i lotniskowych.

Ustalone w projekcie planu funkcje nie naruszają ustaleń studium, funkcje usługowe są uzupełniające do funkcji mieszkaniowych.

2. UZASADNIENIE SPORZĄDZENIA PROJEKTU PLANU (zgodnie z art. 15 ust.1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

2.1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

W planie spełniono wymagania poprzez ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy i gabarytów obiektów, wymagań dotyczących materiałów i kolorystyki dla elewacji i dachów budynków oraz zasad usytuowania budynków na działkach budowlanych.

Ustalenia te są spójne z ustaleniami obowiązującego planu dla terenów przyległych, zapewniają ład przestrzenny.

2.2. Potrzeby zrównoważonego rozwoju zapewniono poprzez:

- możliwość rozwoju społeczno-gospodarczego i realizacji zabudowy mieszkaniowej w terenie przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub zabudowę usługową (teren 1MNW-MNB-U, 2MNW-U) oraz realizacji zabudowy mieszkaniowej w terenie przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (teren 3MNW),
- ustalenie zasad ochrony środowiska przyrodniczego,
- ustalenie zachowania równowagi środowiska poprzez wymóg zachowania minimum 0,30 powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych.

2.3. Walory architektoniczne i krajobrazowe.

Obszar objęty planem przylega do terenów zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi – są to budynki parterowe z poddaszem (tylko jeden budynek jest z płaskim dachem), dachy dwuspadowe z kalenicą, kąt nachylenia połączenia dachowym ok. 40 stopni, budynki zlokalizowane są kalenicą równoległe lub prostopadłe do drogi dojazdowej. W projekcie planu ustalono podobne formy zabudowy, co zapewnia ochronę walorów architektonicznych i krajobrazowych.

2.4. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Wymagania te zostały uwzględnione poprzez ustalenie dla realizowanych inwestycji zakazów, nakazów i ograniczeń w realizacji inwestycji w tym minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych.

Obszar objęty planem położony jest w otulinie Nadmorskiego Parku Krajobrazowego.

W obszarze objętym planem nie przeznaczają się na cele nierolnicze gruntów rolnych dodatkowych, niż przeznaczono w obowiązującym planie.

2.5. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

W celu ochrony wartości historycznych i kulturowych, w obszarze objętym planem ustalono strefę ochrony konserwatorskiej: układu ruralistycznego wsi Gnieźdżewo oraz strefę ochrony archeologicznej oraz strefę ochrony otoczenia historycznego układu ruralistycznego wsi Gnieźdżewo. Dla stref ustalono zasady lokalizacji form dla nowej zabudowy.

2.6. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2022 r. poz. 2240).

Wymagania w zakresie ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, spełniono poprzez wprowadzenie ustaleń dotyczących:

- warunków lokalizacji zabudowy i zagospodarowania terenów dla zachowania równowagi przyrodniczej i prawidłowych warunków życia i zdrowia ludzi;
- zasad ochrony powietrza, wód, gleby i ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami i

polami elektromagnetycznymi;

- zasad zaopatrzenia w wodę, ciepło, gaz, odprowadzenia ścieków i wód opadowych,
- uwzględnienia przy planowaniu sieci wodociągowej odpowiedniej ilości wody do celów przeciwpożarowego zaopatrzenia wodnego zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

2.7. Walory ekonomiczne przestrzeni.

Obszar objęty planem posiada walory ekonomiczne wynikające z położenia przy drodze publicznej – ul. ks. Bpa.K.Dominika, połączonej poprzez ul. Pucką z drogą wojewódzką nr 216. Walory ekonomiczne wykorzystane zostały poprzez ustalenie funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i funkcji usługowych.

2.8. Prawo własności.

Obszar objęty planem stanowi własność prywatną. Prawo własności uwzględniono poprzez zmniejszenie odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy do 3m od drogi wewnętrznej i dopuszczenie w terenie 1MNW-MNB-U lokalizacji budynków i obiektów pomocniczych na granicy działek budowlanych. Ze względu na zasady ochrony ładu przestrzennego i bezpieczeństwa publicznego ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy wzdłuż drogi wewnętrznej było niezbędne.

2.9. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Nie występują uwarunkowania do określenia wymagań.

2.10. Potrzeby interesu publicznego.

Zgodnie z pismem Urzędu Marszałkowskiego znak DRRP-G.7637.95.2024 z dnia 06.05.2024 r., 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.

Na obszarze gminy Puck przewiduje się inwestycje celu publicznego, o których mowa w art. 39 ust. 3 pkt 3 i ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, niebędące zadaniami samorządu województwa.

Obszaru objętego planem mogą dotyczyć inwestycje: budowa i modernizacja kanalizacji sanitarnej wraz z budową układów tłocznych i modernizacją przepompowni ścieków w ramach aglomeracji ściekowych.

Ustalenia planu dopuszczają realizację infrastruktury technicznej, w tym kanalizacji sanitarnej.

2.11. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.

Projekt planu dopuszcza możliwość realizacji, w tym przebudowy, rozbudowy, likwidacji i budowy infrastruktury sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych.

2.12. Potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Projekt planu ustala zasady zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej oraz wymóg uwzględnienia przy planowaniu sieci wodociągowej odpowiedniej ilości wody do celów przeciwpożarowego zaopatrzenia wodnego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2.13. Potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska.

W obszarze objętym planem nie dopuszcza się realizacji inwestycji, które mogą spowodować poważne awarie, zagrażające zdrowiu ludzi i środowisku, zanieczyszczenie środowiska, tj. emisję, która jest szkodliwa dla zdrowia ludzi lub stanu środowiska, powodującą szkodę w dobrach materialnych lub koliduje z innymi, uzasadnionymi sposobami korzystania ze środowiska.

2.14. Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej – nie dotyczy, teren rolniczy przeznaczony na cele nierolnicze.

2.15. Interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

W okresie wyłożenia do publicznego wglądu nie złożono innych wniosków ani uwag. W projekcie planu uwzględniono interes publiczny poprzez dopuszczenie realizacji infrastruktury technicznej. Do projektu planu nie było uzasadnienia do sporządzenia analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych.

2.16. Uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, walorów przyrodniczych przestrzeni, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni.

Wymagania ładu przestrzennego opisano w pkt 1), ochronę walorów przyrodniczych opisano w pkt 4).

W projekcie planu nie wyznacza się nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę - teren został przeznaczony pod zabudowę w obowiązującym planie miejscowym.

Rowerzyści i piesi mogą przemieszczać się ul. Bpa. Dominika, która przylega do obszaru objętego planem od strony północnej i prowadzi w kierunku wschodnim do ul. Puckiej w centrum wsi Gnieźdźewo. Po ulicy Puckiej przebiegają trasy samochodowego transportu publicznego.

3. ZAPEWNIENIE UDZIAŁU SPOŁECZEŃSTWA W PRACACH NAD SPORZĄDZANIEM AKTÓW PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO, W TYM PRZY UŻYCIU ŚRODKÓW KOMUNIKACJI ELEKTRONICZNEJ ORAZ ZACHOWANIE JAWNOŚCI I PRZEJRZYSTOŚCI PROCEDUR PLANISTYCZNYCH.

1) Obwieszczenie i ogłoszenie Wójta Gminy Puck o podjęciu przez Radę Gminy Puck uchwały nr LXV/108/23 Rady Gminy Puck z dnia 5 października 2023 r. w sprawie przystąpienia do zmiany uchwały nr XLVII/72/22 Rady Gminy Puck w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Gnieźdźewo, w części dotyczącej działek nr 653, 207/10, 207/22, 207/21 i 207/20, pismo znak BGG.6721.20.2024.KM z dnia 27.03.2024 r.:

- publikacja na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Puck, pismo znak BGG.6721.20.2024.KM z dnia 27.03.2024 r., od dnia 27.03.2024 r.
- publikacja na tablicy ogłoszeń w miejscowości Gnieźdźewo, pismo znak BGG.6721.20.2024.KM z dnia 27.03.2024 r., od dnia 27.03.2024 r.
- publikacja na stronie internetowej: bip/gminapuck oraz na stronie podmiotowej urzędu gminy puck <https://gmina.puck.pl> od dnia 27.03.2024 r.
- publikacja w prasie: Dziennik Bałtycki z dnia 25.03.2024 r.

2) Obwieszczenie i ogłoszenie o przeprowadzenie konsultacji społecznych:

- publikacja na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Puck, pismo znak od dnia.....
- publikacja na tablicy ogłoszeń w miejscowości Gnieźdźewo pismo znak od dnia.....
- publikacja na stronie internetowej: bip/gminapuck i na stronie podmiotowej urzędu gminy: <https://gmina.puck.pl>,
- publikacja w prasie: Dziennik Bałtycki z dnia...

3) Udostępnienie w okresie przeprowadzenia konsultacji społecznych projektu zmiany planu miejscowego do wglądu: w siedzibie Urzędu Gminy i na stronach internetowych podanych powyżej.

W związku z małym zakresem zmian wprowadzonych do zmiany planu, na podstawie uzgodnienia z:

- Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Pucku, pismo znak SE.ZNS/490/253/NK/24 z dnia 26.04.2024 r.

- Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Gdańsku, pismo znak RDOŚ-Gd-WZp.410.13.3.2024.JK z dnia 3.06.2024 r.

Odstąpiono od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

4. ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 1, WRAZ Z DATĄ UCHWAŁY RADY GMINY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 2, ORAZ SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UNIWERSALNEGO PROJEKTOWANIA.

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.

Projekt planu spełnia ww. kryteria.

5. WPLYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY.

Realizacja ustaleń planu miejscowego gmina spowoduje dochody z tytułu:

- podatków od zrealizowanych obiektów i terenów budowlanych,
- opłaty planistycznej wynikającej ze sprzedaży działek,
- podziału terenu na działki oraz uzbrojenia terenu w sieci wodociągowej z tytułu opłaty adiacenckiej.

Uchwalenie planu nie będzie skutkowało koniecznością realizacji przez gminę Puck inwestycji celu publicznego z zakresu komunikacji ani infrastruktury technicznej.

Wójt Gminy Puck