

## UZASADNIENIE

### do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego CHP-1.2 we wsi Chłapowo w gminie Władysławowo

Plan miejscowy sporządzony został w następstwie podjęcia Uchwały nr XVII/191/2015 Rady Miejskiej Władysławowa z dnia 30.12.2015 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego CHP-1.2 we wsi Chłapowo w gminie Władysławowo.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego CHP-1.2 nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy miasta Władysławowo, przyjętego uchwałą Nr XLII/302/02 Rady Miejskiej we Władysławowie z dnia 30 stycznia 2002 roku. Miejscowy plan dotyczy części miejscowości Chłapowo, teren opracowania położony jest w centralnej części miejscowości. Obszar objęty zmianą planu wynosi ok. 1,1 ha. Granice obszaru objętego planem oznaczono symbolem graficznym na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały w sprawie uchwalenia ww. planu.

Na obszarze opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego CHP-1.2 obowiązują obecnie następujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- obszaru „Chłapowo Centrum” położonego w obrębie geodezyjnym Chłapowo między ulicą Władysławowską, planowaną drogą – przewidzianą w obecnym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego, drogą wiejską biegnącą na wschód od remizy strażackiej OSP i wąwozem Rudnik, zatwierdzony uchwałą Nr XXI/161/96 Rady Miejskiej we Władysławowie z dnia 24.04.1996 r.;
- CHP-1, zatwierdzony Uchwałą Nr XXXI/321/2009 Rady Miejskiej we Władysławowie z dnia 18.03.2009r.;
- CHP-4 obszaru pomiędzy: ul. Kopalnianą, ul. Władysławowską przedłużeniem ul. Górniczej do granic administracyjnych Władysławowa i granicy obrębu Chłapowo, położonego w miejscowości Chłapowo, zatwierdzony Uchwałą Nr XLIII/411/2010 Rady Miejskiej we Władysławowie z dnia 27.01.2010 r.

Celem przystąpienia do sporządzenia planu było aktualizacja zapisów w obowiązujących planach miejscowych oraz uporządkowanie zapisów dotyczących zagospodarowania terenów.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego CHP-1.2 ustala tereny:

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej,
- zabudowy usługowej,
- tereny komunikacji: dróg publicznych klasy lokalnej i dojazdowej, drogi wewnętrzne.

Plan został sporządzony z uwzględnieniem wymogów wynikających z **art. 1 ust. 2-4** ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2021 poz. 741 ze zm.), uwzględniając:

**1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walory architektoniczne i krajobrazowe** – sporządzony plan miejscowy wyżej wymienione wymagania realizuje m.in. poprzez : ustalenie nieprzekraczalnych linii zabudowy kształtujących układ urbanistyczny oraz ustalenie wskaźników kształtowania zabudowy: maksymalnej wysokości budynków, maksymalnej powierzchni zabudowy, geometrii dachów, wskaźników parkingowych. Parametr maksymalnej wysokości zabudowy uwzględnia historyczną zabudowę tego obszaru, toteż maksymalna wysokość dla zabudowy mieszkaniowej została ustalona na 8,5 m, natomiast dla usług 10,0 m. Wyjątkiem jest teren 01.MN/U dla którego maksymalna wysokość zabudowy wynika z obowiązującego planu i wynosi 12,0 m, w celu nie pogarszania warunków zdecydowano się na utrzymanie tej wysokości.

W omawianym planie miejscowym istotnym ustaleniem jest wprowadzenie terenów na których mogą być lokalizowane tymczasowe obiekty handlowo-usługowe (sezonowe oraz długoterminowe), dla których ustalono dodatkowe wymagania odnoszące się do architektury obiektu, co ma wpływ na poprawę ładu przestrzennego oraz lepszy, czytelniejszy odbiór przestrzeni publicznych. Dodatkowo zapis ten ograniczyć ma istniejący szczególnie w sezonie letnim chaos przestrzenny oraz samowolne działania inwestorów na tych terenach;

**2) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych** – zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu zostały zawarte w §9. Wymagania te zostały zrealizowane m.in. zgodnie z wytycznymi „Prognozy oddziaływania na środowisko realizacji ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru CHP-1.2 we wsi Chłapowo w gminie Władysławowo”. Na terenie planu nie występują formy ochrony przyrody w rozumieniu art.6 Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. Cały obszar znajduje się w otulinie Nadmorskiego Parku Krajobrazowego. Dla obszaru objętego planem nie jest wymagane uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;

**3) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** – sporządzony plan miejscowego określa zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków. Na obszarze objętym zmianą planu znajduje się dom mieszkalny z XIX-XX w., który został ujęty w gminnej ewidencji zabytków;

**4) 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 zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami** – sporządzony miejscowy plan nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. Wymagania dotyczące ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia w planie zostały zrealizowane m.in. poprzez zapisy dotyczące oddziaływania hałasu i wibracji w następującym brzmieniu:

**5. W zakresie oddziaływania hałasu i wibracji obowiązuje:**

**1) w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi znajdujących się w uciążliwościach akustycznych zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami;**

**2) nowe budynki użyteczności publicznej winny być usytuowane w odległości zapewniającej zachowanie, w zależności od przeznaczenia budynku, dopuszczalnego poziomu hałasu i wibracji określonych w przepisach odrębnych.**

oraz poprzez zapisy:

**6. Na obszarze objętym planem wyklucza się lokalizowania obiektów mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.**

**7. Uciążliwości prowadzonej działalności usługowej i handlowej nie może przekroczyć granic terenu, do którego właściciel posiada tytuł prawny.**

Potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami zostały uwzględnione między innymi w zapisach o zagospodarowaniu przestrzeni publicznych bez barier architektonicznych dla osób niepełnosprawnych, czy w zapisach odnoszących się do wskaźników parkingowych:

**4. W obrębie przestrzeni publicznej obowiązuje:**

**3) zagospodarowanie bez barier architektonicznych dla osób niepełnosprawnych.**

**8. Ustala się następujące wskaźniki do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową (mpk):**

**1) na drogach publicznych, w strefach zamieszkania, w strefach ruchu:**

**a) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15,**

**b) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16-40,**

**c) 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41-100,**

**d) 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.**

**2) na pozostałych terenach:**

**a) dla pozostałych funkcji, które wymagają powyżej 4mp: minimum 1mpk na każde rozpoczęte 25mp.**

**5) walory ekonomiczne przestrzeni** – sporządzony plan miejscowy umożliwi racjonalne pod względem ekonomicznym zagospodarowanie terenu – funkcję terenów w stosunku do obecnie obowiązującego planu nie zmieniły się (oprócz terenu 05.U) ale podniesione zostały wskaźniki zabudowy. Realizacja ustaleń planu umożliwi maksymalne wykorzystanie ekonomiczne tych terenów oraz wpłynie na zwiększenie wpływów z podatków. Zapisy planu, które porządkują przeznaczenia terenów oraz wprowadzają pewne ograniczenia dotyczące zabudowy jednorodzinnej również mają wpływ m.in. na finanse gminy;

**6) prawo własności** – około połowa gruntów objętych opracowaniem miejscowego planu znajduje się w zasobach gminnych, natomiast pozostała część terenu stanowi własność prywatną. W sporządzonym planie wzięto pod uwagę wnioski właścicieli gruntów;

**7) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa** – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa;

**8) potrzeby interesu publicznego** – podczas sporządzania plan miejscowego wzięto pod uwagę potrzeby interesu publicznego- dlatego też zostały wyznaczone tereny usług na których mogą być realizowane usługi publiczne, utrzymano funkcjonujące ciągi piesze i drogowe;

**9) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych** – teren objęty planem jest terenem w całości zurbanizowanym, wyposażonym w sieci:

kanalizacyjne, wodociągowe, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne. W planie określono szczegółowe zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Zmiana miejscowego planu nie ogranicza możliwości rozwoju sieci szerokopasmowych;

**10) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej** – po przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu, a także o możliwości składania wniosków; projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu, o czym poinformowano w prasie miejscowej, w biuletynie informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy, w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu przeprowadzono dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu, do wyłożonego projektu planu miejscowego została zapewniona możliwość składania uwag; zarówno wnioski jak i uwagi mogły być składane również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Do wyłożonego projektu planu miejscowego nie wpłynęła żadna uwaga;

**11) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych** – na każdym etapie sporządzania planu miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy;

**12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności** – sporządzony miejscowy plan zagospodarowania nie wpłynie negatywnie na potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności, cały obszar objęty planem jest wyposażona w istniejącą sieć wodociągową. Teren objęty planem miejscowym położony jest w granicach aglomeracji Puck.

Ustalając przeznaczenie terenu oraz określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, wyważono 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.

Obszar objęty zmianą planu miejscowego jest już przeznaczony pod zabudowę w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Plan nie wyznacza więc nowych terenów budowlanych, a jedynie weryfikuje ustalenia dla istniejącego terenu inwestycyjnego. W planie uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – teren objęty planem miejscowym jest już zurbanizowany - utrzymano istniejący funkcjonujący układ drogowy;

2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – parametry dróg umożliwiają prowadzenie transportu zbiorowego, na obszarze planu znajduje się przystanek autobusowy;

3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – parametry dróg umożliwiają lokalizację chodników i ścieżek rowerowych;

4) zaplanowanie lokalizacji zabudowy na obszarze w najwyższym stopniu do tego przygotowanym, z dostępem do sieci komunikacyjnej, wyposażonym w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatne dla nowej, planowanej zabudowy.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest zgodny z wynikami „Analizy i oceny aktualności polityki przestrzennej w gminie miejskiej Władysławowo” przyjętej uchwałą Nr LXI/829/2018 Rady Miejskiej Władysławowo z dnia 10 października 2018 r. oraz uwzględnia uniwersalne projektowanie, poprzez wprowadzenie stosownych zapisów m.in. dla potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, zapisy te zostały szczegółowo wymienione w punkcie 4 na stronie 2 niniejszego uzasadnienia. Potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami zostały uwzględnione między innymi w zapisach o zagospodarowaniu przestrzeni publicznych bez barier architektonicznych dla osób niepełnosprawnych, czy w zapisach odnoszących się do wskaźników parkingowych

Wpływ ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy jest pozytywny, gdyż uchwalenie przyczynia się do rozwoju ekonomicznego, wzbudzania aktywności gospodarczej wśród inwestorów i mieszkańców oraz branż związanych z dalszymi procesami inwestycyjnymi, m.in. w pierwszej kolejności z budownictwem. Koszt sporządzenia przedmiotowej zmiany planu jest znikomy dla budżetu gminy w porównaniu do korzyści jakie za sobą niesie możliwość rozwoju gospodarczego, w tym na walory ekonomiczne przestrzeni.

Ustalenia planu nie spowodują potrzeby realizacji nowych układów drogowych i nowej infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

Plan miejscowy został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko uzyskano wymagane ww. ustawą uzgodnienia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego, dotyczące zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko, sporządzonej do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Na podstawie tej ustawy Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Pucku zaopiniował projekt zmiany planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Na podstawie ustawy o ochronie przyrody Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Gdańsku uzgodnił projekt zmiany planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Z dniem 31 października 2020 r. weszła w życie zmiana ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nakładająca na Burmistrza obowiązek tworzenia oraz prowadzenia, w tym aktualizacji i udostępniania, zbiorów danych przestrzennych w rozumieniu art. 3 pkt 11 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 741) dla planu miejscowego. Zgodnie z art. 67a ust. 4 i 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zbiór danych przestrzennych opisuje się metadanymi infrastruktury informacji przestrzennej w zakresie zagospodarowania przestrzennego, a dane przestrzenne tworzone dla planu stanowią załącznik do uchwały Rady Miasta w sprawie uchwalenia planu. W związku z powyższym, dane przestrzenne tworzone dla przedmiotowego planu stanowią załącznik nr 4 do uchwały.

Biorąc pod uwagę powyższe, przedstawiono Radzie Miejskiej Władysławowa projekt uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego CHP-1.2 we wsi Chłapowo w gminie Władysławowo. Plan miejscowy po uchwaleniu będzie stanowił należyłą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę dla inwestycji projektowanych w jego obszarze.