

## UZASADNIENIE

### do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w północno-zachodniej części miejscowości Ostrowo, oznaczonego symbolem O-1.1

Plan miejscowy sporządzony został w następstwie podjęcia Uchwały nr XX/296/2020 Rady Miejskiej Władysławowa z dnia 07.04.2020 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w północno-zachodniej części miejscowości Ostrowo, oznaczonego symbolem O-1.1.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego O-1.1 nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Władysławowo, przyjętego uchwałą Nr LXXVI/1190/2024 Rady Miejskiej Władysławowa z dnia 10 stycznia 2024r.

Projekt planu miejscowego obejmuje północno-zachodnią część miejscowości Ostrowo, zlokalizowaną na południe od ulicy Karwieńskiej i na północ od ulicy Nowej. Teren opracowania ograniczony jest od wschodu ul. Południową, od zachodu ścianą lasu. 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. Przedmiotowy teren zajmuje obszar o powierzchni ok. 14,41 ha. Na obszarze objętym niniejszą uchwałą obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego O-1, przyjęty uchwałą nr VIII/60/2011 Rady Miejskiej Władysławowa z dnia 30 marca 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 63, poz. 1426), który został unieważniony wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 16 maja 2017 r. (sygn. akt II OSK 2304/15) podtrzymującym w mocy wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku z dnia 27 maja 2015r. (sygn. akt II SA/Gd 701/14). Niewielki fragment terenu wzdłuż północnej granicy objęty jest obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oznaczony symbolem O-2 położony w miejscowości (obręb) Ostrowo, przyjęty uchwałą nr XLV/515/2006 Rady Miejskiej Władysławowa z dnia 13 września 2006 r.

Celem przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest m.in. określenie przeznaczenia i ustalenie zasad zagospodarowania terenów, w tym terenów położonych w granicach stref ochrony konserwatorsko-archeologicznych, jak również uporządkowanie układu komunikacyjnego i ochrona walorów krajobrazowych.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego O-1.1 ustala tereny:

- zabudowy usług turystycznych z dużym udziałem zieleni,
- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz teren zabudowy usługowej,
- zieleni urządzonej,
- zieleni naturalnej,
- lasu,
- infrastruktury technicznej - wodociągi,
- infrastruktury technicznej,
- tereny komunikacji: dróg publicznych klasy lokalnej i dojazdowej oraz tereny publicznie dostępnych samorządowych ciągów pieszych.

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. 2022 poz. 503), 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. W omawianym planie miejscowym istotnym ustaleniem jest wyznaczenie osi widokowych, zapewniających wgląd na jednostkę krajobrazową „Karwieńsko-Ostrowskie łąki z doliną Czarnej Wody”. Z uwagi na położenie terenu na przedpolu widokowym jednostki krajobrazowej oraz harmonijne kształtowanie sylwety wsi Ostrowo, na terenach oznaczonych w planie jako UTz obowiązuje zagospodarowanie terenu w formie zieleni wysokiej, przy zachowaniu wskaźnika min. 1 drzewo na 100m<sup>2</sup> działki budowlanej. Ponadto w planie miejscowym ustala się:

- 1) *wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, drewno, kamień itp., dopuszcza się stosowanie wysokiej jakości okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych imitujących materiały naturalne jak wyżej; wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów, wyklucza się siding i klinkier;*
- 2) *ujednoliconą kolorystykę pokrycia dachów ograniczoną do tonacji dachówki ceramicznej, brązów, szarości i czerni, wyklucza się kolorystykę dachów inną niż matowe;*

3) dla zabudowy bliźniaczej, szeregowej lub grupowej obowiązuje stosowanie spójnej kolorystyki, rodzajów materiałów wykończeniowych elewacji, detali architektonicznych itp. każdego z budynków tworzących tą zabudowę;

W celu ochrony krajobrazu oraz odnosząc się do prognozy oddziaływania na środowisko, która to przewiduje negatywny wpływ na walory krajobrazowe, w planie podjęto szereg działań minimalizujących oddziaływanie na krajobraz. Po pierwsze pozostawiono przedpole widokowe na sklonie kępy ostrowskiej, w postaci terenów Zn – zieleni naturalnej, której nie przeznaczono pod zabudowę. Ponadto w planie wprowadzono szereg zapisów wprowadzających m.in. osie widokowe, jak również ustalenia mające harmonizować zabudowę, o których wspomniano powyżej. Podkreślenia wymaga fakt, że jednym z celów planu jest określenie granic do których może rozwijać się zabudowa. Określając jej parametry pod względem bierze się zarówno interes prywatny, prawa nabyte, jak i ochronę środowiska, w tym krajobrazu.

**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. Cały teren planu leży w granicach Bielawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz 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. Tereny leśne, które znajdują się w granicach planu pozostają w użytkowaniu leśnym, czego potwierdzeniem jest nadana funkcja – 08.ZL – teren lasu;

**3) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** –

Część obszaru objętego planem znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków województwa pomorskiego, której granice określono na rysunku planu.

Część obszaru objętego planem znajduje się w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków województwa pomorskiego, której granice określono na rysunku planu.

Część obszaru objętego planem znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków, której granice określono na rysunku planu. W obrębie strefy roboty ziemne lub zmiana dotychczasowego sposobu zagospodarowania na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, których zakres i rodzaj ustala wojewódzki konserwator zabytków w trybie przepisów odrębnych.

W obszarze objętym planem znajdują się:

1) stanowiska archeologiczne, wpisane do rejestru zabytków województwa pomorskiego:

- a) wielokulturowy kompleks osadniczy we wsi Ostrowo, nr rejestru C-464, data wpisu 1983-07-06, dawny numer w rejestrze zabytków archeologicznych 380/Archeol.,
- b) wielokulturowy kompleks osadniczy we wsi Ostrowo, nr rejestru C-465, data wpisu 1983-07-06, dawny numer w rejestrze zabytków archeologicznych 381/Archeol.,
- c) wielokulturowy kompleks osadniczy we wsi Ostrowo, nr rejestru C-466, data wpisu 1983-07-06, dawny numer w rejestrze zabytków archeologicznych 382/Archeol.;

2) stanowiska archeologiczne, ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków:

- a) numer obszaru AZP 2-40/13, nr stanowiska 13 – obozowisko, osada, ślady osadnictwa – mezolit, neolit, epoka brązu, wczesna epoka żelaza, okres wpływów rzymskich, wczesne średniowiecze, średniowiecze,
- b) numer obszaru AZP 2-40/23, nr stanowiska 14 – obozowisko, osada, ślady osadnictwa – mezolit, neolit, średniowiecze,
- c) numer obszaru AZP 2-40/25, nr stanowiska 9 – osada, ślady osadnictwa – neolit, wczesna epoka żelaza, wczesne średniowiecze;

W związku z uwzględnieniem przez Burmistrza Władysławowa niektórych uwag złożonych do przyjętych rozwiązań w projekcie planu, w wyniku przeprowadzonych badań archeologicznych sondażowych w części obszaru objętego planem na podstawie decyzji Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku sygn. ZA.5161.201.2023.SS z dnia 05.04.2023 r., a także na podstawie pisma PWKZ znak ZA.510.1-3.2021.SS z dnia 07.08.2023r., w przedmiotowym projekcie planu przedłożonym ponownie do uzgodnienia Burmistrz Władysławowa dokonał zmian polegających na wyznaczeniu nowej granicy terenów przeznaczonych pod funkcję usług turystycznych, oznaczonych w projekcie planu jako 06.UTz i 07.UTz. Granice terenów przebiegają w odległości ok. 75m w kierunku południowym od krawędzi Kępy Ostrowskiej. Obszar zawarty pomiędzy granicą ww. terenów a drogą publiczną zamykającą obszar objęty planem od strony północnej, pozostał z przeznaczeniem jako teren zieleni naturalnej.

**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 zapewnianiu 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:

**8. 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 winny być usytuowane w odległości zapewniającej zachowanie, w zależności od przeznaczenia budynku, dopuszczalnego poziomu hałasu i wibracji określonych w przepisach odrębnych.

oraz poprzez zapisy:

**7. W obrębie terenów elementarnych, oznaczonych w planie jako MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz tereny zabudowy usługowej, UTz – teren zabudowy usług turystycznych z dużym udziałem zieleni, prowadzona działalność nie może powodować uciążliwości dla sąsiednich terenów, zaś zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności gospodarczej winien być ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny**

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

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

**5) zagospodarowanie terenu bez barier architektonicznych dla osób ze szczególnymi potrzebami.**

**8. Ustala się następujące wskaźniki do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonej 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 umożliwia racjonalne wykorzystanie przestrzeni równoważąc potrzeby ekonomiczne z potrzebami ochrony walorów widokowych. Plan sankcjonuje zabudowę, która już zaistniała na tym terenie i umożliwia jej rozwój. Zapisy planu, które porządkują przeznaczenia terenów m.in. poprzez nadawanie odpowiedniej funkcji mają wpływ m.in. na finanse gminy;

**6) prawo własności** – większość gruntów objętych opracowaniem miejscowego planu stanowi własności prywatne. W sporządzonym planie wzięto pod uwagę prawa nabyte, jak również prawo własności;

**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 obsługi komunikacyjnej, w tym ciągów pieszych oraz tereny o wybitnych walorach widokowych;

**9) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych** – w planie określono szczegółowe zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Miejscowy plan 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 także wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 19.04.2022r. do 18.05.2022r. z terminem dyskusji publicznej ustalonym na dzień 10.05.2022r. Termin na składanie uwag do projektu planu wyznaczono na dzień 01.06.2022r.

W wyniku uwzględnienia niektórych uwag złożonych do projektu planu Burmistrz Władysławowa ponowił procedurę planistyczną polegającą na powtórnym uzgodnieniu projektu planu oraz w kolejności powtórny wyłożeniu projektu planu w dniach 09.02.2024r. do 01.03.2024r. z terminem dyskusji publicznej ustalonym na dzień 20.02.2024r. Termin na składanie uwag do projektu planu wyznaczono na dzień 15.03.2024r.

**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, na całym obszarze planu ustalono docelowe zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej. Teren objęty planem miejscowym położony jest w granicach aglomeracji Władysławowo.

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.

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 częściowo zurbanizowany – nowy układ komunikacyjny zaprojektowano, tak, aby minimalizować transportochłonność, a jednocześnie zapewniając dostęp komunikacyjny do poszczególnych terenów elementarnych;

2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – parametry dróg umożliwiają prowadzenie transportu zbiorowego;

3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – parametry dróg umożliwiają lokalizację chodników i ścieżek rowerowych, w terenie 01.KD.L wskazano przebieg projektowanej ścieżki rowerowej o randze międzynarodowej (R-10);

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, a sporządzenie niniejszego planu jest zgodne z harmonogramem wynikającym z opracowania pn. „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym oraz ocena aktualności studium i planów miejscowych”, stanowiącym załącznik do uchwały Nr LXXII/1142/2023 Rady Miejskiej Władysławowa z dnia 27 września 2023 r. w sprawie oceny aktualności „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Miasta Władysławowo” zatwierdzonego uchwałą nr XLII/302/02 z dnia 30 stycznia 2002 Rady Miejskiej we Władysławowie i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Władysławowo.

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.

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. 214) 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.

Plan miejscowy po uchwaleniu będzie stanowił należyłą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę dla inwestycji projektowanych w jego obszarze.