

Uzasadnienie

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Sztutowo obejmującego teren przyplażowy oraz teren przylegający do Muzeum Stutthof

1. Podstawa podjęcia uchwały.

Na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2026 poz. 538 z późn. zm.), zwanej dalej ustawą, w związku z art. 20 ust. 1 ustawy, przedkładałam projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Sztutowo obejmującego teren przyplażowy oraz teren przylegający do Muzeum Stutthof.

Przedmiotowa uchwała wypełnia dyspozycje zawarte w uchwale Nr XLVII/475/2022 Rady Gminy Sztutowo z dnia 30 listopada 2022 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Sztutowo obejmującego teren przyplażowy oraz teren przylegający do Muzeum Stutthof, zwanego dalej projektem planu.

Projekt planu został wykonany zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy i zawiera elementy obligatoryjne planu wskazane w art. 15 ust. 2 ustawy, z wyłączeniem z uwagi na brak występowania:

- 1) krajobrazów wymagających ukształtowania;
- 2) krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) terenów górniczych oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w planie, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

Projekt planu został opracowany na podstawie ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sztutowo” przyjętego uchwałą Nr XLIII/433/2022 Rady Gminy Sztutowo z dnia 13 września 2022 r. ze zm., zwanego dalej „Studium”.

Ustalenia projektu planu są zgodne z ustaleniami Studium.

2. Realizacja wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 2 ustawy, polegające na uwzględnieniu:

- 1) wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez regulacje projektu planu zawarte w uchwale jak również na załączniku nr 1. Na rysunku planu jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, a w miejscach, gdzie dopuszczono zabudowę, ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy. W uchwale regulacje odnoszące się do opisywanego zagadnienia zawarte zostały w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów oraz w §7 uchwały;

- 2) potrzeby zrównoważonego rozwoju – poprzez uwzględnienie w projekcie planu nowych terenów inwestycyjnych, przy jednoczesnym poszanowaniu i zachowaniu istniejących uwarunkowań przyrodniczych charakterystycznych dla tego obszaru, w tym terenów leśnych;
- 3) walorów architektonicznych i krajobrazowych – poprzez regulacje zawarte w §9 uchwały;
- 4) wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin – poprzez regulacje zawarte w §16 oraz §26 uchwały. W planie nie występują grunty rolne oraz złoża kopalin;
- 5) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – poprzez regulacje zawarte w §10 uchwały;
- 6) wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami – poprzez regulacje zawarte w §16 uchwały;
- 7) walorów ekonomicznych przestrzeni – poprzez przeznaczenie pod zabudowę, zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w pierwszej kolejności terenów już zabudowanych, w miejscach zainwestowanych, posiadających pełne lub częściowe uzbrojenie w infrastrukturę techniczną. Ponadto dla terenów, gdzie nastąpi wzrost wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu, ustalono opłatę planistyczną, którą będzie można wykorzystać na dofinansowanie inwestycji niezbędnych do przygotowania nowych terenów budowlanych pod przyszłe zainwestowanie;
- 8) prawa własności – poprzez przeznaczanie pod inwestycje celu publicznego w pierwszej kolejności gruntów stanowiących własność publiczną, a w przypadku braku takich gruntów, przy konieczności przeznaczania terenów pod inwestycje celu publicznego, wyznaczenie ich na gruntach prywatnych. Ustalone w planie linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały ustalone z poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności. Plan nie wyznacza terenów przestrzeni publicznej;
- 9) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa - w granicach planu nie występują obszary, które są wykorzystywane dla potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa, co zostało uzgodnione z właściwymi instytucjami odpowiedzialnymi za bezpieczeństwo i obronę państwa. Obszar opracowania znajduje się również poza granicami stref ochronnych wykorzystywanych dla obiektów wojskowych oraz nie jest terenem zamkniętym. Duży wpływ na poprawę bezpieczeństwa państwa ma racjonalne planowanie układu komunikacyjnego. Warunki planowania układu komunikacyjnego zostały spełnione poprzez zawarte w §16 uchwały. Obsługa komunikacyjna terenów została zapewniona przez drogi publiczne oraz wewnętrzne;
- 10) potrzeb interesu publicznego – poprzez regulacje zawarte w §16 uchwały. W planie wyznaczono tereny dróg publicznych;
- 11) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – zostało spełnione poprzez zawarte w §16 uchwały. W celu rozwoju infrastruktury technicznej z zakresu łączności i przepływu danych w planie nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci szerokopasmowej tak, aby inwestycje te mogły być realizowane, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do projektu planu. Po umieszczeniu w dniu 23 marca 2023 r. ogłoszenia/obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko, w wyznaczonym terminie wpłynął 1 wniosek osoby fizycznej. Po rozpatrzeniu wniosku oraz uwzględnieniu pozostałych wniosków złożonych przez instytucje, kolejno projekt został przekazany Gminnej Komisji Urbanistyczno-Archektonicznej oraz pozostałym instytucjom do zaopiniowania/uzgodnienia, zgodnie z ich

właściwością. W dniu ... r. umieszczono w lokalnej prasie, na stronie BIP oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Sztutowo ogłoszenie/obwieszczenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu miejscowego, które trwało od ... r. do ... r. W dniu ... r. odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu. Ustalono nieprzekraczalny termin składania uwag do projektu planu, zarówno poprzez formę pisemną, jak i elektroniczną, do dnia ... r. W wyznaczonym terminie wniesiono ... uwag. Następnie projekt miejscowego przekazano do uchwalenia;

- 13) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych – zostało spełnione poprzez dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu planu;
- 14) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności – poprzez regulacje planu zawarte w §16 zapisy uchwały dotyczące zapewnienia zaopatrzenia w wodę;
- 15) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczenia ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska – na obszarze planu nie przewiduje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii;
- 16) potrzeb związanych z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej – w planie nie występują tereny rolnicze.

3.Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 3 ustawy, polegające na tym, że ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży 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 - zostało spełnione poprzez poszanowanie prawa własności i istniejącego zagospodarowania przy formułowaniu ustaleń przygotowywanego projektu planu. Ponadto, na każdym istotnym etapie sporządzania projektu planu, zapewniono możliwość udziału społeczeństwa poprzez umożliwienie składania wniosków.

Na potrzeby projektu planu została przygotowana Prognoza oddziaływania na środowisko, w której dokonano oceny wpływu planu na środowisko, zgodnie z wymogami i zakresem określonym w obowiązujących przepisach prawa. Prognoza ta podlegała również procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Jej zakres został uzgodniony z odpowiednimi instytucjami. Na potrzeby przygotowywanego projektu planu została przeanalizowana chłonność terenu, z uwzględnieniem terenów już zainwestowanych oraz przeznaczonych pod nową zabudowę. Ponieważ projekt planu stanowi tylko część obszaru gminy, szczegółowe analizy dotyczące rozwoju gminy, wyznaczenia obszarów pod rozwój infrastruktury społecznej zostały wykonane na potrzeby obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sztutowo.

4.Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 4 ustawy, polegające na tym, że w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań układu przestrzennego, walorów przyrodniczych przestrzeni, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, następuje poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - poprzez optymalne rozmieszczenie określonych w planie funkcji, związanych z przeznaczeniem terenu, warunkowane było sąsiedztwem i klasą techniczną wyznaczonego i istniejącego układu drogowego tak, aby zapewnić optymalne wykorzystanie dróg;

- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – w planie nie przewiduje się lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej;
- 3) zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – zostało spełnione poprzez dopuszczenie na projektowanych terenach ciągów pieszych i rowerowych oraz zachowanie istniejących wyznaczonych przebiegów ciągów pieszo-rowerowych;
- 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:
 - a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1443), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy – poprzez wyznaczenie w planie nowej zabudowy w miejscach zlokalizowanych w obszarze zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej wyznaczonym w Studium;
 - b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy – w planie nie wyznaczono terenów pod rozwój nowej zabudowy w obszarach innych niż wymienione w lit. a.

5. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy.

Rada Gminy Sztutowo uchwałą Nr XI/112/2019 z dnia 29 października 2019 r. przyjęła przygotowaną na wniosek Wójta Gminy Sztutowo *Analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Sztutowo w okresie 2015 – 2018*.

Dokument ten dokonuje oceny zachodzących zmian w zagospodarowaniu przestrzennym oraz programów wieloletnich w oparciu o ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, z uwzględnieniem decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego, decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zgromadzonych wniosków w sprawie zmiany lub sporządzenia miejscowych planów.

„Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Sztutowo w okresie 2015-2018 zgodnie z wymogami ustawowymi obejmowała zagadnienia dotyczące zmian w strukturze zagospodarowania przestrzennego. W ramach przeprowadzonych prac dokonano analiz w stosunku do wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, wniosków składanych do studium i planów miejscowych, a także pozwoleń na budowę, które najlepiej obrazują dynamikę ruchu budowlanego i procesu inwestycyjnego w gminie. Z przeprowadzonych analiz wynika, że znaczna część obszaru gminy objęta jest miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, ich rozmieszczenie jest prawidłowe (pokrywa się z obszarami o największej presji inwestycyjnej), a ruch budowlany w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy nie stanowi zagrożenia dla zrównoważonego rozwoju gminy. Przeprowadzona analiza Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sztutowo wskazuje na jego nieaktualność, zarówno pod względem potrzeb zrównoważonego rozwoju gminy i potrzeb społeczno-gospodarczych, jak i w zakresie zgodności z wymogami wynikającymi z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz

przepisów odrębnych. Przeprowadzona analiza obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wskazuje na ich częściową nieaktualność, zarówno pod względem potrzeb zrównoważonego rozwoju gminy i potrzeb społeczno-gospodarczych, jak i w zakresie zgodności z wymogami wynikającymi z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie wymagającą jednak sporządzania ich całościowej zmiany. Możliwe jest sporządzanie nowych planów miejscowych lub zmian planów obowiązujących w dostosowaniu do bieżących potrzeb wynikających z priorytetów rozwoju społeczno-gospodarczego gminy i polityki przestrzennej oraz zgłoszonych wniosków o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jeżeli sytuacje takie wystąpią.”

W związku z aktualizacją Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, które zostało przyjęte w 2022 r., na podstawie przeprowadzonych analiz stwierdza się zgodność projektu planu z wnioskami wynikającymi z Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Sztutowo w okresie 2015 - 2018, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

6. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Gmina ponosi koszty sporządzenia planów oraz budowy publicznej infrastruktury technicznej, jednak w przyszłości będzie czerpała korzyści podatkowe, w zależności od sposobu zagospodarowania gruntów. Szczegółowa analiza szacunkowych kosztów i zysków została zawarta w prognozie finansowej, sporządzonej wg projektu na dzień przekazania do opiniowania i uzgodnień. Bilans ten może ulec zmianie, w zależności od wprowadzonych zmian w projekcie wynikających z opinii i uzgodnień, decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi ws. wyłączenia gruntów rolnych z użytkowania rolniczego oraz z uwzględnionych uwag po wyłożeniu do publicznego wglądu. Jednak można stwierdzić, że dla Gminy początkowo koszty związane ze sporządzeniem dokumentów i budową infrastruktury będą wyższe niż wpływy podatkowe do budżetu i dopiero z biegiem czasu, w miarę realizacji dopuszczonych w planie inwestycji koszty te będą się rekompensować poprzez wpływy do budżetu z podatków.

7. Opis procedury formalno-prawnej wykonanej w ramach procedury określonej w art. 17 ustawy.

Zgodnie z zapisami art. 17 pkt 1 po podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu w dniu 23 marca 2023 r. Wójt Gminy Sztutowo ogłosił, zgodnie z wymaganiami określonymi w ustawie, o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu, określając 21 dniowy termin na składanie wniosków. Do instytucji właściwych do opiniowania i uzgadniania projektu planu zostało wysłane zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu. Równolegle z prowadzoną procedurą planistyczną zainicjowana została również procedura strategicznej oceny oddziaływania ustaleń planu na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi. W wyniku podjęcia tych czynności wpłynął 1 wniosek osoby fizycznej. Wpłynęły również wnioski przekazane przez instytucje opiniujące/uzgadniające. Uwzględniając otrzymane wnioski został przygotowany projekt planu. Następnie przekazano projekt do zaopiniowania/uzgodnienia przez instytucje, zgodnie z ich właściwością. W dniu r. zamieszczono ogłoszenia/obwieszczenia o rozpoczęciu wyłożenia do publicznego wglądu do projektu planu w prasie lokalnej, na stronie internetowej Urzędu Gminy Sztutowo (Biuletyn Informacji Publicznej), a także na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Sztutowo. W trakcie wyłożenia, które miało miejsce w dniach od ... r. do ... r. w siedzibie Urzędu Gminy Sztutowo, odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego. W wyznaczonym terminie wpłynęło ... uwag do projektu planu miejscowego. Następnie projekt przekazano do uchwalenia.

8.Opis przesądzeń planistycznych podjętych w trakcie opracowania projektu planu miejscowego.

Projekt planu obejmuje trzy obszary. Dwa z nich znajdują się w granicach byłego obozu koncentracyjnego Stutthof, natomiast trzeci zlokalizowany jest przy drodze powiatowej 2326 (ul. Morskiej).

Tereny leżące w granicach byłego obozu koncentracyjnego Stutthof są objęte wpisem do rejestru zabytków oraz znajdują się w granicy otuliny Parku Krajobrazowego Mierzeja Wiślana. Tereny planuje się przeznaczyć pod usługi kultury oraz usługi.

Teren zlokalizowany przy ul. Morskiej znajduje się w granicy otuliny Parku Krajobrazowego Mierzeja Wiślana oraz częściowo w granicy obszaru Natura 2000 – Specjalny Obszar Ochrony Zalew Wiślany i Mierzeja Wiślana PLH280007. Teren ten położony jest w sąsiedztwie lasów ochronnych oraz wydm. Na północy obszaru znajduje się Morze Bałtyckie. Przez teren przebiega również granica pasa technicznego brzegu morskiego. Ww. teren planuje się przeznaczyć pod zabudowę usługową oraz usługi turystyki, z pozostawieniem istniejących terenów wydm oraz terenów lasów ochronnych. Zaprojektowano również dodatkową drogę wewnętrzną do terenów usług, w celu poprawy obsługi komunikacyjnej obszaru. Obszary plany znajdują się w krajobrazach priorytetowych: Lasy nadmorskie w rejonie Stegny, Lasy nadmorskie w rejonie Jantaru oraz Plaże Mierzei Wiślanej – część środkowa.

Obecnie każdy z obszarów opracowania objęty jest obowiązującymi miejscowymi planami przestrzennego. Obsługa komunikacyjna terenów zostanie zapewniona przez istniejącą drogę główną i projektowane drogi wewnętrzne oraz poprzez przylegające do obszaru opracowania drogi, powiązane z układem dróg w planie. Wyznaczony w planie teren drogi 1KDG stanowi część istniejącej drogi klasy głównej, która powiązana jest z terenem 3KDG, wyznaczonym w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Sztutowo (przyjętym uchwałą nr V/26/07 Rady Gminy w Sztutowie z dnia 12.04.2007 r.). Obsługa komunikacyjna terenu 1UK zostanie zapewniona poprzez wyznaczoną w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Sztutowo (przyjętym uchwałą nr V/26/07 Rady Gminy w Sztutowie z dnia 12.04.2007 r.) drogę wewnętrzną KDW, przylegającą bezpośrednio do ww. terenu 1UK, wyznaczoną na działce nr 196 obręb Sztutowo. Dodatkowo do terenu 1UK przylega działka nr 403/1 (użytek dr), połączona z istniejącą drogą gminną (ul. Muzealna). Obsługa komunikacyjna terenu 5U zostanie zapewniona poprzez wyznaczoną w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Sztutowo (przyjętym uchwałą nr V/26/07 Rady Gminy w Sztutowie z dnia 12.04.2007 r.) drogę wewnętrzną KDW, przylegającą bezpośrednio do ww. terenu 5U, wyznaczoną na działce nr 409/1 obręb Sztutowo (droga gminna – ul. Muzealna).

9.Podsumowanie.

Procedura planistyczna sporządzania planu jest przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2026 poz. 538 z późn. zm.), w związku z art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023 poz. 1688), a projekt planu spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia. Tym samym podjęcie uchwały jest zasadne.

.....

