

UCHWAŁA NR XIX/5/2025
RADY MIASTA PUCK

z dnia 25 września 2025 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego Gminy Miasta Puck w rejonie pomiędzy ulicami Kolejową
i Obwodową.**

Na podstawie art. 20 ust. 1, art. 27, art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1130; zm.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1907 i poz. 1940 oraz z 2025 r. poz. 527 i poz. 680), art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1, art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2025 r. poz. 1153),

**Rada Miasta Puck
uchwala, co następuje:**

§ 1. Po stwierdzeniu nienaruszenia ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Puck”, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Puck w rejonie pomiędzy ulicami Kolejową i Obwodową, zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni ok. 3,41 ha, określony na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) terenie – należy przez to rozumieć obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi, którego przeznaczenie zostało określone w § 3 oraz karcie terenu, przeznaczony także pod zieleń, ciągi komunikacyjne, miejsca postojowe, sieci i urządzenia sieciowe oraz obsługujące je obiekty budowlane infrastruktury technicznej;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków. Linia nie dotyczy: balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, schodów zewnętrznych do wejść na pierwszą kondygnację, pochylni, itp., które mogą przekraczać tą linię o nie więcej niż 1,5 m, chyba że ustalenia szczegółowe w poszczególnych kartach terenu oraz przepisy odrębne stanowią inaczej; linia nie dotyczy części podziemnych obiektów budowlanych;
- 3) układzie odwadniającym – należy przez to rozumieć układ obejmujący szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej oraz ciek naturalne, kanały, rowy i drenaże, zbiorniki, itp.;

- 4) stanie istniejącym – należy przez to rozumieć stan w chwili wejścia w życie niniejszego planu;
- 5) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu poszczególnych połaci maksymalnie 12 stopni.

§ 3. Oznaczenia literowe dotyczące symbolu klasy przeznaczenia terenów użyte w niniejszym planie:

- 1) **MW-U** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
- 2) **KDD** – teren drogi dojazdowej.

§ 4. 1. Ustala się wskaźnik parkingowy do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca do parkowania (mp) dla samochodów osobowych:

- 1) mieszkania, w tym realizowane w formie tzw. apartamentów, w tym jako lokali użytkowych przewidzianych do sezonowego wynajęcia: minimum 1 mp na 1 mieszkanie lub tzw. apartament;
- 2) dla zabudowy usługowej, z zastrzeżeniem pkt 3: minimum 3 mp na 100 m² powierzchni użytkowej oraz minimum 1 mp na 5 zatrudnionych;
- 3) dla zabudowy usług turystyki: minimum 3 mp na 500 m² powierzchni użytkowej.

2. Ustala się wskaźnik do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla osób niepełnosprawnych (mpk) – minimum 1 mpk oraz nie mniej niż 4% ogólnej liczby miejsc postojowych.

3. Na drogach publicznych ustala się zapotrzebowanie inwestycji na miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości określonej w przepisach odrębnych.

§ 5. Ustalone w planie minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych nie dotyczą: istniejących podziałów na działki, wydzielen geodezyjnych dla sieci, urządzeń oraz budynków obsługujących siećową infrastrukturę techniczną, wydzielonych ciągów komunikacyjnych, wydzielen stanowiących poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej, wydzielen korygujących, wydzielen na potrzeby realizacji działań administracji publicznej, a także wydzielen powstałych na skutek inwestycji realizowanych na podstawie przepisów odrębnych.

§ 6. Ustala się minimalne szerokości nowych: dróg wewnętrznych, dojazdów, w tym w postaci ciągów pieszo-jezdnych: 10 m. Dopuszcza się dla przejazdów na dziedzińce, bram wjazdowych szerokości zgodne z przepisami.

§ 7. 1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 4 tereny oznaczone ciągłymi numeracjami w ramach poszczególnych przeznaczeń.

2. Ustalenia szczegółowe planu zawarto w poszczególnych kartach terenu.

§ 8. KARTA TERENÓW MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MIASTA PUCK W REJONIE POMIĘDZY ULICAMI KOLEJOWĄ I OBWODOWĄ:

1. NUMERY TERENÓW: **1, 2, 3.**

2. PRZEZNACZENIE TERENÓW:

1) **MW-U** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;

2) wyklucza się:

a) usługi handlu wielkopowierzchniowego,

b) zgodnie z ust. 10 – myjnie pojazdów mechanicznych, z wyjątkiem miejsc wyposażonych w podłoże uniemożliwiające przedostawanie się wód opadowych, roztopowych i ścieków przemysłowych (tj. wód z procesu mycia pojazdów) do gruntu oraz podłączonych do szczelnego systemu ujmowania wód opadowych, roztopowych i ścieków przemysłowych, odprowadzanych do szczelnych odbiorników lub kanalizacji.

3. ISTNIEJĄCE PRZEZNACZENIE LUB SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA UZNANY ZA ZGODNY Z PLANEM: nie dotyczy.

4. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

1) stosuje się zasady zawarte w ust.: 5, 7, 9, 10;

2) ustala się, aby zespoły zabudowy posiadały zbliżoną formę, podobne materiały w elewacjach i ujednoliconą stonowaną kolorystykę, czerpiącą z barw natury otaczającego krajobrazu naturalnego.

5. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU:

1) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach szczególnych;

2) wprowadzanie zadrzewień w formie grup gatunków drzew i krzewów zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi;

3) ustala się szpalery drzew wzdłuż terenów dróg publicznych z uwzględnieniem pkt 2.

6. ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU:

stosuje się zasady zawarte w ust. 9.

7. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:

na terenach – jak na rysunku planu – znajduje się nieruchomy zabytek archeologiczny (stanowisko) ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków jako Puck 9 (AZP 4-42/9), dla którego ustala się strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego. W obrębie strefy roboty ziemne lub zmiana

charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia, wymagają czynności ustalonych w przepisach odrębnych.

8. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH: nie dotyczy.

9. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

- 1) maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) teren nr 1 – minimalna: 0, maksymalna: 4,2,
 - b) teren nr 2 – minimalna: 0, maksymalna: 3,6,
 - c) teren nr 3 – minimalna: 0, maksymalna: 3,0;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60%;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) teren nr 1 – 21 m,
 - b) teren nr 2 – 18 m,
 - c) teren nr 3 – 15 m;
- 5) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z § 4 na terenie inwestycji;
- 6) linie zabudowy:
 - a) nieprzekraczalne – jak na rysunku planu,
 - b) pozostałe odległości – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) gabaryty obiektów – geometria dachu: dach dwuspadowy symetryczny o kątach nachylenia głównych połaci od 25 do 45 stopni, z dopuszczeniem dachów płaskich;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1500 m².

10. GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW, TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, OBSZARÓW OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH, KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH OKREŚLONYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ W PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA:

teren położony w strefie ochrony pośredniej ujęć wody poza terenem ścisłej ochrony – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

11. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU
NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM MIEJSCOWYM:

- 1) szerokość frontu działki – dowolna;
- 2) powierzchnia działki – zgodnie z ust. 9 pkt 8;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczających terenu drogi – dowolny.

12. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ
OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY:

nie ustala się.

13. ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW
KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

- 1) dostępność komunikacyjna:
 - a) tereny nr: 1, 2 – od drogi w terenie 1KDD oraz spoza granic planu; dla terenu nr 2 dopuszcza się ponadto dojazd do terenu nr 3,
 - b) teren nr 3 – spoza granic planu; dopuszcza się dostępność drogową od drogi w terenie 1KDD poprzez teren nr 2;
- 2) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej;
- 3) odprowadzenie ścieków – bytowe do kanalizacji sanitarnej, pozostałe zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zagospodarowanie wód opadowych – do układu odwadniającego;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej lub zgodnie z przepisami;
- 6) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 7) zaopatrzenie w ciepło – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) dopuszcza się dla elementów, o których mowa w § 2 pkt 1: modernizację, przebudowę, rozbudowę, budowę oraz pozostałe działania wynikające z przepisów.

14. SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA,
URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW:

zakaz tymczasowego zagospodarowania.

15. STAWKA PROCENTOWA, NA PODSTAWIE KTÓREJ USTALA SIĘ OPŁATĘ
Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI: 30%.

16. ELEMENTY INFORMACYJNE NIEBĘDĄCE USTALENIAMI PLANU
MIEJSCOWEGO: nie dotyczy.

§ 9. KARTA TERENU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MIASTA PUCK W REJONIE POMIĘDZY ULICAMI KOLEJOWĄ I OBWODOWĄ:

1. NUMER TERENU: **1.**

2. PRZEZNACZENIE TERENU:

KDD – teren drogi dojazdowej.

3. ISTNIEJĄCE PRZEZNACZENIE LUB SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA UZNANY ZA ZGODNY Z PLANEM: nie dotyczy.

4. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

stosuje się zasady zawarte w ust.: 9.

5. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU:

wprowadzanie zadrzewień w formie grup gatunków drzew i krzewów zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi.

6. ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU:

stosuje się zasady zawarte w ust. 10 pkt 1.

7. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:

na terenie – jak na rysunku planu – znajduje się nieruchomy zabytek archeologiczny (stanowisko) ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków jako Puck 9 (AZP 4-42/9), dla którego ustala się strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego. W obrębie strefy roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia, wymagają czynności ustalonych w przepisach odrębnych.

8. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:

1) tymczasowe obiekty usługowe: zakaz lokalizacji;

2) urządzenia techniczne: dopuszcza się;

3) zieleń: dopuszcza się.

9. PARAMETRY, WSKAŹNIKI I WYPOSAŻENIE DROGI:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu;

2) przekrój: dowolny;

3) lokalizacja infrastruktury technicznej, nie będącej wyposażeniem drogi, w pasie drogowym – zgodnie z przepisami;

- 4) powiązania układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym – z planowanymi drogami: zbiorczą i dojazdową – poza granicami planu.

10. GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW, TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, OBSZARÓW OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH, KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH OKREŚLONYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ W PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA:

teren położony w strefie ochrony pośredniej ujęć wody poza terenem ścisłej ochrony – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

11. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM MIEJSCOWYM:

- 1) szerokość frontu działki – nie dotyczy;
- 2) powierzchnia działki – nie dotyczy;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczających terenu drogi – nie dotyczy.

12. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU:

nie ustala się.

13. ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

- 1) dostępność drogowa – bez ograniczeń;
- 2) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej;
- 3) odprowadzenie ścieków – nie dotyczy;
- 4) zagospodarowanie wód opadowych – do układu odwadniającego;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej lub zgodnie z przepisami;
- 6) zaopatrzenie w gaz – nie dotyczy;
- 7) zaopatrzenie w ciepło – nie dotyczy;
- 8) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) dopuszcza się dla elementów, o których mowa w § 2 pkt 1: modernizacje, przebudowy, rozbudowy, budowy oraz pozostałe działania wynikające z przepisów.

14. SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW:

zakaz tymczasowego zagospodarowania.

15. STAWKA PROCENTOWA, NA PODSTAWIE KTÓREJ USTALA SIĘ OPŁATĘ Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI: 0%.

16. ELEMENTY INFORMACYJNE NIEBĘDĄCE USTALENIAMI PLANU MIEJSCOWEGO: nie dotyczy.

§ 10. Załącznikami do niniejszej uchwały, stanowiącymi jej integralne części są:

- 1) część graficzna – rysunek planu w skali: 1:1000 (załącznik nr 1);
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu (załącznik nr 2);
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania (załącznik nr 3);
- 4) dane przestrzenne tworzone dla planu (załącznik nr 4).

§ 11. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Puck.

§ 12. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodnicząca Rady
Miasta Puck

Justyna Thiel

Załącznik nr 2 do uchwały nr XIX/5/2025
Rady Miasta Puck
z dnia 25 września 2025 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIASTA PUCK
W SPRAWIE UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MIASTA PUCK W REJONIE
POMIĘDZY ULICAMI KOLEJOWĄ I OBWODOWĄ.**

Po wyłożeniu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Puck w rejonie pomiędzy ulicami Kolejową i Obwodową do publicznego wglądu w dniach od 19 czerwca 2025 r. do 10 lipca 2025 r. w ustawowym terminie nie wpłynęły uwagi.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XIX/5/2025
Rady Miasta Puck
z dnia 25 września 2025 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE
INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE
NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH
FINANSOWANIA:**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), Rada Miasta Puck rozstrzyga, co następuje:

1. BUDOWA DRÓG I URZĄDZEŃ KOMUNIKACYJNYCH:

Na obszarze w/w planu miejscowego nie przewiduje się realizacji nowych elementów układu drogowego należących do zadań własnych gminy.

2. BUDOWA SIECI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

Nie przewiduje się inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Załącznik nr 4 do uchwały nr XIX/5/2025
Rady Miasta Puck
z dnia 25 września 2025 r.
Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Puck w rejonie pomiędzy ulicami Kolejową i Obwodową.

Projekt planu opracowany został w oparciu o Uchwałę Nr LXVI/4/2023 Rady Miasta Puck z dnia 30 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Puck w rejonie pomiędzy ulicami Kolejową i Obwodową.

Projekt planu obejmuje obszar o powierzchni ok. 3,41 ha. W granicach przystąpienia obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Pucka przyjęty Uchwałą nr XLVI/4/2010 Rady Miasta Pucka z dnia 25 lutego 2010 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 62 poz. 1041).

Obszar opracowania planu graniczy od:

- wschodu – z zapleczem posesji przy ul. Kolejowej 11,
- od południa – z projektowaną drogą dojazdową, biegnącą wzdłuż granicy administracyjnej z gminą Puck,
- od zachodu i północy – z terenami niezabudowanymi przeznaczonymi pod tzw. tereny zabudowy usług publicznych z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Celem przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest uaktualnienie do obowiązujących ustaleń planistycznych i dostosowanie ich do aktualnej sytuacji prawno-ekonomicznej. Założono umożliwienie realizacji zamierzeń inwestycyjnych dopuszczonych zapisami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Miasta Puck, zapewniających możliwość realizacji celów rozwojowych gminy i uatrakcyjnienie jej terenów. Założenia dopuszczone zapisami planu dadzą sposobność stworzenia zagospodarowania korespondującego wyglądem i formą z charakterem, i przeznaczeniem w tej części miasta.

Obszar opracowania projektu planu miejscowego położony jest zgodnie ze Studium w terenie oznaczonym symbolem 1MW.4 – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług.

Realizacja zagospodarowania w planie miejscowym polegać ma na zabudowie dotychczas niezagospodarowanych terenów inwestycyjnych.

A. W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza:

1) *wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;*

zgodnie z definicją ustawową przez „ład przestrzenny” rozumie się takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania

funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. Przedstawiony projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględnia wymagane ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia, które opisane zostały w pozostałej treści uzasadnienia;

1a) potrzeby zrównoważonego rozwoju;

przez „zrównoważony rozwój” rozumie się rozwój, o którym mowa w art. 3 pkt 50 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 r. poz. 647; zm.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1940), czyli taki rozwój społeczno-gospodarczy, w którym następuje proces integrowania działań politycznych, gospodarczych i społecznych, z zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych, w celu zagwarantowania możliwości zaspokajania podstawowych potrzeb poszczególnych społeczności lub obywateli zarówno współczesnego pokolenia, jak i przyszłych pokoleń. Przedstawiony projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przez przeprowadzany proces planistyczny maksymalnie wyważy najbardziej optymalne rozwiązanie, m.in. poprzez stanowiska instytucji wyrażone w procedurze opinii i uzgodnień, a także przez przeprowadzane wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe;

Projekt planu uwzględnia walory architektoniczne i krajobrazowe m.in. poprzez : ustalenie nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz ustalenie wskaźników kształtowania zabudowy poprzez:

- maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy:
 - w terenie nr 1 – minimalna: 0, maksymalna: 4,2,
 - w terenie nr 2 – minimalna: 0, maksymalna: 3,6,
 - w terenie nr 3 – minimalna: 0, maksymalna: 3,0;
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
- maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60%;
- maksymalną wysokość zabudowy:
 - w terenie nr 1 – 21 m,
 - w terenie nr 2 – 18 m,
 - w terenie nr 3 – 15 m;
- minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z § 4 na terenie inwestycji;
- linie zabudowy:

- nieprzekraczalne – jak na rysunku planu,
- pozostałe odległości – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- gabaryty obiektów:
- geometrię dachu: płaski;
- minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1500 m².

3) *wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin;*

Obszar opracowania położony jest w strefie ochrony pośredniej ujęć wody poza terenem ścisłej ochrony.

Na obszarze opracowania planu znajdują się grunty rolnicze klasy IIIa – w granicach administracyjnych miasta. Nie występują tu żadne formy ochrony przyrody, tereny leśne, ani złoża kopalin;

4) *wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;*

Część obszaru opracowania planu znajduje się w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych znajdujących się w ewidencji zabytków; w obrębie tej strefy roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia, wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi.

5) *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 2024 r. poz. 1411; zm.: Dz. U. z 2024 r. poz. 731);*

Sporządzony projekt planu nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, zaś potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami zostały uwzględnione między innymi w zapisach odnoszących się do wskaźników parkingowych.

6) *walory ekonomiczne przestrzeni* zostały wykorzystane maksymalnie zgodnie z polityką przestrzenną zawartą w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Puck, mając również na celu zapewnienie optymalnych możliwości inwestycyjnych oraz wykorzystujących walory lokalizacji w peryferyjnej części miasta.

7) *prawo własności* zostało uwzględnione poprzez ustalenie sposobu przeznaczenia i zagospodarowania w sposób zapewniający optymalne możliwości wykorzystania nieruchomości zgodnie z ich uwarunkowaniami i społeczno-gospodarczym przeznaczeniem;

8) *potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;*

ustalone w planie przeznaczenie terenu, a także zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu nie powinny kolidować na obronność i bezpieczeństwo państwa;

9) *potrzeby interesu publicznego* zostały uwzględnione poprzez zachowanie zasady proporcjonalności i równości, m.in. poprzez wprowadzenie przeznaczenia jak i zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania działki lub terenu zgodnych z polityką przestrzenną wyrażoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Puck;

10) *potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;*

potrzeby zostały uwzględnione poprzez określenie zasad obsługi oraz modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej; projekt planu nie ogranicza możliwości realizacji sieci szerokopasmowych;

11) *zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;*

na poszczególnych etapach procedury planistycznej zamierza się – zgodnie z przepisami - zapewnić udział społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktu planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;

12) *zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;*

na poszczególnych etapach procedury planistycznej zamierza się – zgodnie z przepisami - zachować jawność i przejrzystość procedur planistycznych;

13) *potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności;*

potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności została uwzględniona poprzez zapisy stanowiące o podłączeniu obszaru objętego projektem planu do sieci wodociągowej;

14) *potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska;*

Na obszarze opracowania projektu planu nie ustala się możliwości lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, nowych inwestycji i zagospodarowania terenów w sąsiedztwie zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;

15) *potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej.*

Dla obszaru opracowania projektu planu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wyznaczyło kierunek pod tereny zabudowy usługowej lub produkcyjno-magazynowej, zatem dalszy rozwój produkcji rolniczej, w tym dalsze kształtowanie rolniczej przestrzeni produkcyjnej nie jest planowane;

B. 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.

Rozwiązania przedmiotowego planu są zgodne z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Puck” uchwalonego uchwałą Nr XXXI/5/2017 Rady Miasta Puck z dnia 27 marca 2017 r. oraz zmian do Studium wprowadzonych uchwałami Rady Miasta Puck: Nr III/8/2018 z dnia 5 grudnia 2018 roku, Nr LXV/4/2023 z dnia 23 lutego 2023 roku, Nr LXXVIII/5/2023 z dnia 21 grudnia 2023 roku, Nr LXXVIII/6/2023 z dnia 21 grudnia 2023 roku.

C. W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu 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;

2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;

3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;

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,

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.

Przedmiotowy projekt planu nie przewiduje terenów nowej zabudowy mieszkaniowej a jedynie miejscową zmianę parametru wysokości zabudowy, na której będzie możliwe stałe zamieszkanie. Obszar opracowania planu przewiduje niejako kontynuację przeznaczenia i zagospodarowania. Dostępność drogowa będzie odbywać się od drogi dojazdowej (własność Gminy Miasta Puck) oraz spoza granic planu – w pierwszej kolejności – do ulicy Kolejowej. Na obszarze objętym planem nie występuje żadna niezbędna infrastruktura techniczna.

D. 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 Miasta Puck przyjęła uchwałę Nr LV/4/2022 Rady Miasta Puck z dnia 23 czerwca 2022 r. w sprawie aktualności Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Miasta Puck i obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Ponadto, ustalenia planu realizują zasady uniwersalnego projektowania głównie poprzez ustalenia zapotrzebowania inwestycji na miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

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

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 przedmiotowego planu jest znikomy dla budżetu gminy w porównaniu do korzyści jakie za sobą niesie możliwość rozwoju gospodarczego, w tym na walory ekonomiczne przestrzeni.

W obszarze planu nie przewiduje się realizacji nowych układów drogowych i nowej infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

Ustalania projektu planu niosą za sobą pozytywne skutki finansowe dla Gminy Miasta Puck, wynikające z art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Na obszarze planu w terenach dopuszczających zabudowę ustalono stawkę planistyczną w wysokości 30%, zaś na terenie drogi publicznej – 0%.

Podsumowując, plan sporządzony zostanie zgodnie z obowiązującą procedurą (ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), spełnia obowiązujące w tym zakresie warunki i może być zatwierdzony.