

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA PUCK
z dnia r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Puck w rejonie Szpitala Puckiego.

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 z późn. zm.), 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 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.), Rada Miasta Puck uchwala, co następuje:

§ 1.

Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Puck”, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Puck w rejonie Szpitala Puckiego, zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni ok. 1,38 ha, określony na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2.

Ilekoć 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:
 - a) balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, itp., które mogą przekraczać tę linię o nie więcej niż 1,5 m, chyba że ustalenia szczegółowe oraz przepisy odrębne stanowią inaczej,
 - b) części podziemnych obiektów budowlanych, ramp, pochylni, schodów zewnętrznych, dźwigów (wind), chyba że ustalenia szczegółowe oraz przepisy odrębne stanowią inaczej;
- 3) układzie odwadniającym – należy przez to rozumieć układ obejmujący szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej oraz cieki 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;
- 6) charakter budynku – zespół następujących cech budynku: bryła budynku, forma architektoniczna, dyspozycja ścian zewnętrznych, detal architektoniczny (w tym wielkość i kształt otworów okiennych i drzwiowych wraz z podziałami stolarki), materiał, kolorystyka;
- 7) bryła budynku – zespół następujących cech budynku: typ zabudowy, kształt dachu, rozczłonkowanie;
 - a) kształt dachu: rodzaj dachu, liczba połaci, kierunek kalenicy, kąt nachylenia połaci, kolor i materiał pokrycia,
 - b) rozczłonkowanie: kształt rzutu budynku, zróżnicowanie wysokości budynku, cokół, ryzality, wnęki, wykusze, wieżyczki, lukarny, balkony.
- 8) typ zabudowy – zespół następujących cech zabudowy: usytuowanie budynku na

działce, gabaryty budynku, kształt dachu;

§ 3.

Oznaczenie literowe dotyczące symbolu klasy przeznaczenia terenów użyte w niniejszym planie:

UZ-UA-KO – teren usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług biurowych i administracji lub obsługi komunikacji.

§ 4.

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

- 1) dla usług biurowych: minimum 3 mp na 100 m² powierzchni użytkowej oraz minimum 1 mp na 5 zatrudnionych;
- 2) dla usług zdrowia i pomocy społecznej, usług administracji: minimum 1 mp na 300 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. Dla przebudowy w istniejącej zabudowie dopuszcza się istniejącą liczbę miejsc postojowych na terenie inwestycji, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

4. 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.

1. Obszar planu wpisany do rejestru zabytków – strefy ochrony konserwatorskiej – restauracji urbanistycznej zespołu urbanistycznego miasta Pucka wpisanego do rejestru województwa pomorskiego – jak na rysunku planu – decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku z dnia 26.09.1977 r. pod numerem 873 (dawny numer rejestru 773), zmienionej decyzją Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego na mocy decyzji nr I.dz.DOZ-OAiK-6700/82-2/11{KS} z dnia 27 kwietnia 2011r. – wszelkie działania w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków należy prowadzić na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami; ustala się następujące zasady kształtowania struktury przestrzennej:

- 1) wprowadza się wymóg ścisłej ochrony konserwatorskiej historycznego układu i historycznej struktury zabytkowego zespołu urbanistycznego, w tym historycznych zasad kształtowania zabudowy, jej gabarytów i form, które – w przypadku nowej zabudowy – winny stanowić

uzupełnienie i dopełnienie zabudowy historycznej (w tym na zasadzie odtworzenia w miejscu historycznego występowania) na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

2) wprowadza się wymóg ścisłej ochrony konserwatorskiej na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, dla których ustala się, aby nowa zabudowa nawiązywała do obiektów historycznych, z uwzględnieniem archiwalnych materiałów ilustracyjnych,

3) ustala się wymóg kształtowania nowej zabudowy w oparciu o tradycje kształtowania historycznej zabudowy w regionie.

2. Obszar planu objęty strefą ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków archeologicznych (AZP 04-42/31 Puck, stanowisko nr 25 – miasto lokacyjne) – jak na rysunku planu, w obrębie strefy ustala się, aby roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności, wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, których zakres i rodzaj ustala wojewódzki konserwator zabytków w trybie przepisów odrębnych.

§ 7.

1. Ustala się obszar objęty planem oznaczony numerem „1” w ramach danego przeznaczenia.

2. Ustalenia szczegółowe planu zawarto w § 8.

§ 8.

KARTA TERENU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MIASTA PUCK W REJONIE SZPITALA PUCKIEGO:

1. NUMER TERENU: 1. (pow.: 1,36 ha)

2. PRZEZNACZENIE TERENU:

1) **UZ-UA-KO** – teren usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług biurowych i administracji lub obsługi komunikacji;

2) przeznaczenie wykluczane: teren obsługi podróżnych,

3) przeznaczenie uzupełniające: nie ustala się.

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

istniejąca zabudowa stacji transformatorowej – jak na rysunku planu.

4. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

stosuje się zasady zawarte w ust.: 5, 7, 8, 9, 10;

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 z maksymalnym wykorzystaniem istniejących zadrzewień, z uwzględnieniem ust. 6 pkt 2.

6. ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU:

1) stosuje się zasady zawarte w ust. 9;

2) dla osi widokowej – jak na rysunku planu ustala się:

a) zachowanie wglądu w kierunku Zatoki Puckiej,

b) ustala się zakaz lokalizacji wolno stojących naziemnych i nadziemnych urządzeń infrastruktury technicznej, takich jak m. in.: stacje transformatorowe, urządzenia pomiarowe, stacje redukcyjne gazu, przepompownie ścieków, punkty zlewne, itp., dla których istnieje możliwość realizacji jako podziemnych,

c) zakaz lokalizacji elementów, o których w § 2 pkt 2 lit. a,

d) zakaz nasadzeń drzew i krzewów.

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

1) zgodnie z §6;

2) budynek ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków (klasztór ss. elżbietanek, ob. Szpital Pucki), jak na rysunku planu, dla których ustala się:

a) do wszelkich zmian w obrębie historycznych elementów chronionych, o których mowa w §2, pkt: 6, 7, 8 zastosowanie mają przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,

b) przywrócenie elementów wystroju i detalu architektonicznego odpowiedniego dla epoki, w której budynek powstał, na podstawie źródeł ikonograficznych, archiwalnych,

c) przy wymianie stolarki okiennej i drzwiowej należy zachować historyczną formę otworu okiennego i podziały stolarki,

d) zakaz ocieplania i tynkowania budynków o ceglanych, szachulcowych i drewnianych elewacjach;

3) ustala się wymóg sytuowania i kształtowania zabudowy w sposób uwzględniający historyczną aleję kasztanowców ujętą w gminnej ewidencji zabytków, o której mowa w ust. 16;

4) teren znajduje się w zasięgu XVII w. umocnień miasta – jak na rysunku planu, dla których ustala się w miarę możliwości identyfikację śladu za pomocą wyróżniającej się nawierzchni.

8. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:

1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;

2) tymczasowe obiekty budowlane: zakaz lokalizacji;

3) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 2 lit b;

4) zieleń: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 2 lit d.

9. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI LUB TERENU:

1) maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – minimalna: 0, maksymalna:

dowolna, maksymalna intensywność zabudowy: dowolna;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5%;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60%;

4) maksymalna wysokość zabudowy:

a) w obszarze ograniczonym symbolem „A”:

- dla budynku, o którym mowa w ust. 7 pkt 2 – jak w stanie istniejącym,

- w obszarze ograniczonym liniami wewnętrznego podziału – 17 m,

- na pozostałym obszarze – 12 m,

b) w obszarze ograniczonym symbolem „B” – 4 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;

6) linie zabudowy:

a) nieprzekraczalne – jak na rysunku planu,

b) pozostałe odległości – zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) gabaryty obiektów:

a) geometria dachu:

- dla budynku, o którym mowa w ust. 7 pkt 2 – jak w stanie istniejącym,

- dla pozostałych: płaski, dach spadzisty o kącie nachylenia połaci dachowej 25-45 stopni;

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 otulinie Nadmorskiego Parku Krajobrazowego – 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:

dopuszcza się zabudowę na granicy działek budowlanych z zastrzeżeniem ust. 9 pkt 6, w tym z uwzględnieniem § 2 pkt 2.

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

1) dostępność komunikacyjna:

a) spoza granic planu;

b) ustala się dostępność do terenów przyległych poprzez istniejący lub projektowany przebieg ciągu komunikacji kołowej (w tym dla pojazdów samochodowych) – położony we wschodniej części terenu w obszarze poza liniami zabudowy, o których mowa w ust. 9 pkt 6 – łączący się z przylegającymi od południa (istniejącą ulicą 1-go Maja) i północy (istniejącą Aleją Kościuszki) ulicami;

2) zaopatrzenie w wodę:

- a) z sieci wodociągowej,
- b) z własnego ujęcia;
- 3) odprowadzenie ścieków – do kanalizacji sanitarnej;
- 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: 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:
historyczna aleja kasztanowców poza północną granicą terenu (pnie drzew poza granicami planu, korony drzew częściowo w granicach planu).

§ 9.

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).

§ 10.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Puck.

§ 11.

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

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr
Rady Miasta Puck
z dnia r.

Dane przestrzenne tworzone dla planu.
[Załącznik4.gml]

UZASADNIENIE

do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Puck w rejonie Szpitala Puckiego.

Projekt planu opracowany został w oparciu o Uchwałę Nr IX/5/2024 Rady Miasta Puck z dnia 24 października 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Puck w rejonie Szpitala Puckiego.

Projekt planu obejmuje obszar o powierzchni ok. 1,36 ha. W granicach przystąpienia obowiązują:

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części „B”, „C”, „D” Pasa Nadmorskiego Gminy Miasta Pucka w części dotyczącej terenu oznaczonego symbolem B5/1-UT,UK oraz symbolem B5/4-UA przyjęty Uchwałą nr XXIV/3/2008 Rady Miasta Pucka z dnia 26 listopada 2008 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 30 poz. 597),
- 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 – istniejącą działką nr 187, obr. 0021, nieruchomościami przy ul. 1-go Maja 15 i 17,
- od południa – ulicą 1-go Maja,
- od zachodu – ulicą 12 Maja, w tym zapleciami posesji nr: 2, 4, 6 i 8,
- od północy – Aleją Kościuszki.

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 terenach oznaczonych symbolami:

- 1UP.6 – teren rozwoju usług publicznych,
- 2UT.1 – teren zorganizowanych zespołów zabudowy usług turystyki.

Realizacja zagospodarowania w planie miejscowym polegać głównie na umożliwieniu rozbudowy Szpitala Puckiego.

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, 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 dopuszczenie w terenie usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług biurowych i administracji lub obsługi komunikacji (UZ-UA-KO):

- maksymalnej i minimalnej, w tym nadziemnej intensywności zabudowy, którą ustalono jako dowolną, acz ograniczoną pozostałymi wskaźnikami zabudowy,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5%;
- maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60%;
- maksymalną wysokość zabudowy – od 4 m przez 12 m, do 17 m w określonych liniach wewnętrznego podziału lokalizacjach,
- minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z § 4 na terenie;
- linie zabudowy:
 - nieprzekraczalne – jak na rysunku planu,
 - pozostałe odległości – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- gabaryty obiektów:
 - geometrię dachu: płaski, dach spadzisty o kącie nachylenia połaci dachowej 25-45 stopni, a także istniejącego dachu dla klasztoru ss. elżbietanek, ob. Szpitala Puckiego.

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

Obszar opracowania położony jest w otulinie Nadmorskiego Parku Krajobrazowego – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

Na obszarze opracowania planu znajdują się grunty budowlane. Nie występują tu tereny leśne, ani złoża kopalin;

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

Obszar planu wpisany do rejestru zabytków – strefy ochrony konserwatorskiej – restauracji urbanistycznej zespołu urbanistycznego miasta Pucka wpisanego do rejestru województwa pomorskiego – jak na rysunku planu – decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku z dnia 26.09.1977 r. pod numerem 873 (dawny numer rejestru 773), zmienionej decyzją Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego na mocy decyzji nr I.dz.DOZ-OAiK-6700/82-2/11{KS} z dnia 27 kwietnia 2011r. – wszelkie działania w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków należy prowadzić na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

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 2022 r. poz. 2240);

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 z obronnością i bezpieczeństwem 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 nie 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 a jedynie miejscową zmianę parametru wysokości zabudowy. Obszar opracowania planu przewiduje niejako kontynuację przeznaczenia i zagospodarowania. Dostępność drogowa będzie odbywać się od ul. 1-go Maja oraz ul. 12 Marca (własność Gminy Miasta Puck). Na obszarze objętym planem występuje 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 neutralny, gdyż uchwalenie przyczynia się do rozwoju usług zdrowia i pomocy społecznej. 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 neutralne skutki finansowe dla Gminy Miasta Puck, wynikające z art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Na części obszaru planu ustalono stawkę planistyczną w wysokości 0%, zaś w przypadku terenu mieszkaniowo-usługowego – 30%.

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