

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA PUCK
z dnia r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Gminy Miasta Puck w rejonie ul. Wojska Polskiego.**

Na podstawie art. 20 ust. 1, art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 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 2019 r. poz. 506 z późn. zm.),

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 ul. Wojska Polskiego, zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni 7,35 ha, określony na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2.

Ilekoć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć plan, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;
- 2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 3) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 4) rysunku planu – należy przez to rozumieć część graficzną stanowiącą załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 5) terenie – należy przez to rozumieć obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi, którego przeznaczenie zostało określone w § 3 oraz odpowiedniej karcie terenu, przeznaczony także pod zieleń, ciągi komunikacyjne, miejsca postojowe, sieci i urządzenia sieciowe oraz obsługujące je obiekty budowlane infrastruktury technicznej;
- 6) maksymalnej 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, części podziemnych obiektów budowlanych, 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;

- 7) układzie odwadniającym – należy przez to rozumieć układ obejmujący szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej oraz ciekі naturalne, kanały, rowy i drenaże, zbiorniki, itp.;
- 8) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 9) stanie istniejącym – należy przez to rozumieć stan w chwili wejścia w życie niniejszego planu;
- 10) zabudowie – należy przez to rozumieć budynki.

§ 3.

Oznaczenie literowe dotyczące przeznaczenia terenu użyte w niniejszym planie:

MW,U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług mieszczących się wyłącznie w parterach budynków.

W terenie MW,U dopuszcza się:

- 1) zabudowę wielorodzinną;
- 2) usługi:
 - a) administracji, w tym publicznej (np.: urzędy, biura, pracownie projektowe, itp.),
 - b) zdrowia z wyłączeniem szpitali (np.: gabinety lekarskie, przychodnie, itp.),
 - c) oświaty (np.: przedszkola, szkoły, świetlice, itp.),
 - d) handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 200 m²,
 - e) gastronomii (np.: kawiarnie, restauracje, itp.),
 - f) rzemiosła (np.: zegarmistrz, szewc, magiel, pracownie artystyczne, itp.).

§ 4.

1. Ustala się następujące wskaźniki parkingowe do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca do parkowania (mp) dla samochodów osobowych:

- 1) mieszkania, w tym realizowane w formie apartamentów przewidzianych do sezonowego wynajęcia: minimum 1 mp na 1 mieszkanie (apartament);
- 2) usługi: minimum 3 mp na 100 m² powierzchni użytkowej oraz minimum 1 mp na 5 zatrudnionych; dla usług rzemiosła dopuszcza się minimum 1 mp na 100 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): dla inwestycji, o których mowa w ust. 1, pkt: 1, 2 i 3 – minimum 1 mpk oraz nie mniej niż 4% ogólnej liczby miejsc postojowych.

§ 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-jezdných – 10 m, w tym dla układów sięgaczowych zakończenie placem do zawracania o wymiarach minimalnych 12,5 m x 12,5 m, w tym zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7.

W terenach dopuszcza się budowlę o wysokości maksymalnej 20 m nad istniejącym poziomem terenu.

§ 8.

1. Ustala się teren oznaczony cyfrą „1” – jak na rysunku planu.
2. Ustalenia szczegółowe planu ustalono w § 9.

§ 9.

KARTA TERENU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MIASTA PUCK W REJONIE UL. WOJSKA POLSKIEGO:

1. NUMER TERENU: 1.

2. POWIERZCHNIA: 7,35 ha.

3. PRZEZNACZENIE TERENU: MW,U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług mieszczących się wyłącznie w parterach budynków.

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

nie ustala się.

5. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

stosuje się zasady zawarte w pkt: 6, 8, 9.

6. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI LUB TERENU:

1) linie zabudowy:

- a) maksymalne nieprzekraczalne – jak na rysunku planu – z uwzględnieniem ust. 8 pkt 1d,
- b) pozostałe odległości – zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej:
 - a) w obszarach, o których mowa w ust. 8 pkt 1 – 80%,
 - b) na pozostałym obszarze – 30%;
- 4) intensywność zabudowy działki budowlanej – minimalna: 0, maksymalna: 1,8, w tym dla kondygnacji nadziemnych – minimalna: 0, maksymalna: 1,1;
- 5) wysokość zabudowy – minimalna: 0 m, maksymalna: 13 m;
- 6) geometria dachu – dachy strome dwuspadowe o symetrycznych kątach nachylenia przeciwległych połaci 25-45 stopni;
- 7) formy zabudowy – wolnostojące;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 800 m²;
- 9) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku: 350 m²;
- 10) dopuszcza się maksymalnie 1 budynek na działce;
- 11) wysokość posadzki parteru od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku - maksymalnie 0,6 m.

7. ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:

- 1) szerokość frontu działki – dowolna;
- 2) powierzchnia działki – zgodnie z ust. 6 pkt 8;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – dowolny.

8. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY:

- 1) obszary zieleni do wprowadzenia i zachowania – jak na rysunku planu; w obszarach ustala się zakaz lokalizacji:
 - a) ciągów komunikacji kołowej (za wyjątkiem dróg rowerowych), w tym placów do zawracania,
 - b) miejsc postojowych,
 - c) miejsc gromadzenia odpadów stałych,
 - d) balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, schodów zewnętrznych do wejść na pierwszą kondygnację, pochylni, części podziemnych obiektów budowlanych,
 - e) 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 wbudowanych lub podziemnych;
- 2) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach szczególnych;
- 3) w pomieszczeniach przewidzianych na stały pobyt ludzi położonych w strefie uciążliwości terenu kolejowego (poza zachodnią granicą planu) ustala się zastosowanie w miarę potrzeby zabezpieczeń gwarantujących ochronę przed ponadnormatywnym hałasem oraz drganiami akustycznymi, doprowadzających poziom hałasu oraz drgań do wartości zgodnych z obowiązującymi normami.

9. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:

część terenu znajduje się w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych znajdującej się w ewidencji zabytków, oznaczonej na rysunku planu odpowiednim symbolem graficznym; 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, których zakres i rodzaj ustala wojewódzki konserwator zabytków w trybie przepisów odrębnych.

10. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH: nie dotyczy.

11. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW:

teren położony w otulinie Nadmorskiego Parku Krajobrazowego – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) dopuszcza się zabudowę na granicy działki budowlanej, z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 1;

2) wyklucza się realizację wolnostojących budynków gospodarczych oraz naziemnych garaży wolnostojących.

13. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

1) dostępność drogowa – spoza granic planu;

2) parkingi – zgodnie z § 4 na terenie inwestycji;

3) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej;

4) odprowadzenie ścieków – do sieci kanalizacji sanitarnej;

5) odprowadzenie wód opadowych – zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego;

6) zaopatrzenie w ciepło – z sieci ciepłowniczej, z kotłowni lokalnych, ze źródeł indywidualnych w oparciu o ekologiczne, niskoemisyjne czynniki grzejne: gaz, olej opałowy, energia elektryczna lub z mikroinstalacji, z odnawialnych źródeł energii;

7) zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej lub z mikroinstalacji,

z odnawialnych źródeł energii;

8) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej;

9) gospodarka odpadami – selektywna zbiórka odpadów komunalnych zgodnie z prawem lokalnym przyjętym w regulaminie o utrzymaniu czystości i porządku w gminie.

14. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

zakaz tymczasowego zagospodarowania.

15. STAWKA PROCENTOWA SŁUŻĄCA DO NALICZANIA OPŁATY Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI TERENU: 30%.

16. USTALENIA DOTYCZĄCE OBSZARÓW REHABILITACJI ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ ORAZ OBSZARÓW WYMAGAJĄCYCH PRZEKSZTAŁCEŃ LUB REKULTYWACJI: nie dotyczy.

17. INFORMACJE NIE BĘDĄCE PODSTAWĄ WYDAWANIA DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH: istniejąca granica administracyjna Gminy Miasta Puck oraz Gminy Puck – jak na rysunku planu.

§ 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).

§ 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.

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr

.....

Rady Miasta Puck

z dnia r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIASTA PUCK
W SPRAWIE UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MIASTA PUCK W
REJONIE UL. WOJSKA POLSKIEGO.**

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Puck w rejonie ul. Wojska Polskiego w ustawowym terminie ... wpłynęły uwagi.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr

.....

Rady Miasta Puck

z dnia 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 2018 r. poz. 1945 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 układów drogowych należących do zadań własnych gminy.

2. BUDOWA SIECI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

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

UZASADNIENIE

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Puck w rejonie ul. Wojska Polskiego opracowany został w oparciu o Uchwałę Nr VI/6/2017 Rady Miasta Puck z dnia 28 stycznia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Puck w rejonie ul. Wojska Polskiego.

Projekt planu obejmuje obszar o powierzchni ok. 7,35 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:

- zachodu – z ulicą Wojska Polskiego,
- od północy i południa – z ogrodami działkowymi,
- od wschodu – Gminą Puck.

Obszar planu stanowi obecnie niezabudowany teren rolniczy, przeznaczony w obecnie obowiązującym planie miejscowym pod teren zieleni urządzonej ogólnodostępnej (B.002.ZP).

Celem przedmiotowego planu jest m.in.: dostosowanie do obecnych wymogów ustaleń planistycznych, polegających na realizacji polityki przestrzennej wyrażonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Puck, a przede wszystkim na wprowadzenie nowych zapisów zgodnych z obowiązującym Studium. W Studium przedmiotowy obszar opracowania planu przeznaczony został pod „tereny rozwoju zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług” oznaczony symbolem 1MW.4. Zgodnie z treścią Studium działania w tych terenach powinny obejmować realizację spójnych architektonicznie i przestrzennie osiedli mieszkaniowych wielorodzinnych z towarzyszeniem usług profilowanych głównie na zaspokojenie potrzeb mieszkańców nowych osiedli.

Kierunek przeznaczenia terenu:

- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- usługi z zakresu obsługi osiedlowej mieszkańców tj. usługi z zakresu administracji (biura, pracownie projektowe), zdrowia (gabinety lekarskie, przychodnie), oświaty (przedszkola, sale zabaw dla dzieci, szkoły, kluby zainteresowań), handlu detalicznego, finansów (banki), gastronomii (kawiarnie, restauracje), drobnego rzemiosła (zegarmistrz, szewc, magiel, pracownie artystyczne) itp., lokalizowane w parterach zabudowy wielorodzinnej.

Ustalenia projektu planu realizują ustalenia Studium w zakresie przeznaczenia, a także wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ustaleniach szczegółowych planu.

Należy nadmienić, że ustalenia projektu planu wprowadzają obszary zieleni do wprowadzenia i zachowania szerokości 12 metrów od istniejącego bardziej ekstensywnego zagospodarowania terenów z zabudową jednorodzinną (od

południa), a także z ogrodami działkowymi (od północy). W obszarach zieleni do wprowadzenia i zachowania wyklucza się lokalizację m.in. ciągów komunikacji kołowej (za wyjątkiem dróg rowerowych), w tym placów do zawracania, miejsc postojowych, śmietników, balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, schodów zewnętrznych do wejść na pierwszą kondygnację, pochylni, części podziemnych obiektów budowlanych.

Wyznaczona w odległości 12 metrów maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy od strony ul. Wojska Polskiego jest kontynuacją pierzei zabudowy należącej do istniejącego zakładu przetwórstwa owocowo-warzywnego „Dagoma”. Pozostałe wyznaczone linie zabudowy również w odległościach po 12 metrów stanowią wyznaczony planem bufor dla funkcji sąsiadujących.

Ustalania projektu planu nie niosą za sobą żadnych negatywnych skutków finansowych dla Gminy, wynikających z art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozwiązania przedmiotowego planu są zgodne z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Puck”.

Projekt przedmiotowego planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 2 października 2019 r. do 23 października 2019 r.

W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu ... wpłynęły uwagi.

Plan realizuje wymogi ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, szczególnie w zakresie: wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walorów architektonicznych i krajobrazowych, wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa, prawa własności, potrzeb interesu publicznego – poprzez poszczególne ustalenia w planie miejscowym, jak również poprzez ustawową procedurę uzgodnień i opinii.

W zakresie potrzeb infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych plan nie ogranicza możliwości rozwoju, co wynika z definicji terenu w ustaleniach ogólnych treści uchwały.

W trakcie procedury planistycznej zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez możliwość złożenia wniosków, bądź uwag drogą emailową informując o tym w odpowiednich ogłoszeniach i obwieszczeniach. Ponadto podczas każdego wyłożenia projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko odbyły się publiczne dyskusje na temat rozwiązań przyjętych w projekcie przedmiotowego planu. Tym samym zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych.

Na obszarze opracowania planu zapewnia się potrzeby związane z odpowiednią ilością i jakością wody do celów zaopatrzenia ludności.

Rada Miasta Puck nie podjęła jeszcze w bieżącej kadencji uchwały w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Puck oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

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, zaś infrastruktura wodociągowa, kanalizacyjna i odwodnienie będą realizowane (modernizowane) na zasadach umowy pomiędzy gminą oraz inwestorem lub inwestorami.

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