

PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTU OBREBU POŁCHOWO (DZ. NR 24/1).

UZASADNIENIE

1. INFORMACJA O PROJEKCIE PLANU

Projekt planu sporządza się na podstawie uchwały Rady Gminy Puck nr LXIII/93/23 z dnia 31 sierpnia 2023 r.

Projekt planu obejmuje działkę nr 24/1, położoną po północnej stronie terenów zainwestowanych wsi Połchowo, pomiędzy ul. Pucka i ul. Polną.

Działka stanowi grunt rolny niezabudowany, klasy RIVa, RIVb, RV o powierzchni 2,54 ha.

Dla terenu, w którym położona jest działka obowiązuje Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego fragment wsi Połchowo, uchwalonego uchwałą nr XXI/58/12 Rady Gminy Puck z dnia 5 lipca 2012 r. (publikacja w Dz.Urz.Woj. Pom. z dnia 7 sierpnia 2012 r.). Działka położona jest w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 13.R o przeznaczeniu: *tereny upraw rolnych, sadowniczych i ogrodniczych, z wykluczeniem lokalizacji budynków.*

Obszar objęty planem przeznacza się na funkcje:

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej lub usług -teren 1MNW-MNB-U,
- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej – teren 2MNW-MNB,
- komunikacji drogowej wewnętrznej – teren 3KR; wzdłuż południowej granicy terenu pas o szerokości 8m, łącznie z drogą wydzieloną po południowej stronie terenu łącznie stanowić będzie drogę wewnętrzną obsługującą tereny zabudowy położone po jej północnej i południowej stronie.

Ustalone gabaryty i zasady usytuowania budynków uwzględniają ochronę ekspozycji zespołu zabudowy historycznej wsi Połchowo.

Bilans terenu:

- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej: 0,9714 ha,
- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniacze lub usług: 1,4496 ha,
- teren drogi wewnętrznej: 0,1190 ha.

Razem 2,54 ha.

Ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Puck.

Dla gminy Puck obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Puck, uchwalone uchwałą Rady Gminy PUCK nr XXIX/86/2000 z dnia 03.10.2000 r. oraz zmiany do Studium wprowadzone uchwałami Rady Gminy Puck.

Zgodnie z rysunkiem nr 1 Studium, obszar objęty planem położony jest:

- część zachodnia: *w potencjalnym terenie inwestycyjnym o symbolu B6*; dla terenu o tym symbolu nie określono przeznaczenia;
- część wschodnia: *w potencjalnym terenie inwestycyjnym o symbolu B1*; teren opisano jako *pasmo Rekowo – Połchowo, rozwój funkcji mieszkaniowych, rozwój funkcji produkcyjno – gospodarczych i usługowych –z wykorzystaniem walorów miejsca, promocja rozwoju funkcji stwarzających miejsca pracy i przynoszących efekty ekonomiczne dla gminy;*

Część wschodnia położone jest również w strefie ochrony ekspozycji zespołów zabudowy historycznej (wsi Połchowo), ograniczenie gabarytów zabudowy.

Ustalone w projekcie planu funkcje nie naruszają ustaleń studium.

2. UZASADNIENIE SPORZĄDZENIA PROJEKTU PLANU (art. 15 ust.1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

W planie spełniono wymagania poprzez ustalenie zasad kształtowania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, wskaźników zagospodarowania terenów, maksymalnej wysokości zabudowy i gabarytów obiektów, wymagań dotyczących materiałów wykończeniowych elewacji i dachów.

Ustalenia te są spójne z ustaleniami planu dla terenów przyległych, zapewniają ład przestrzenny.

Potrzeby zrównoważonego rozwoju zapewniono poprzez:

- możliwość rozwoju społeczno-gospodarczego i realizacji zabudowy mieszkaniowej w terenie przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub zabudowę usługową (teren 1MNW-MNB-U) oraz realizacji zabudowy mieszkaniowej w terenie przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (teren 2MNW-MNB),
- ustalenie zasad ochrony środowiska przyrodniczego,
- ustalenie zachowania równowagi środowiska, poprzez wymóg zachowania minimum 20% powierzchni biologicznie czynnej na działkach z zabudową usługową i usługowo-mieszkaniową oraz minimum 30% na działkach z zabudową mieszkaniową,
- ustalenie strefy zieleni izolacyjno-krajobrazowej wzdłuż ul. Polnej, jako strefy izolacji krajobrazowej i przyrodniczej od innych terenów zabudowanych i terenów rolnych.

Uwzględnienie walorów architektonicznych i krajobrazowych.

Obszar objęty planem przylega do terenów zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi – są to budynki parterowe z poddaszem (tylko jeden budynek jest z płaskim dachem), dachy dwuspadowe z kalenicą, kąt nachylenia połaci dachowym ok. 40 stopni, budynki zlokalizowane są kalenicą równoległe lub prostopadłe do drogi dojazdowej. Budynki tworzą spójny zespół zabudowy.

W projekcie planu ustalono podobne formy zabudowy, co zapewnia ochronę walorów architektonicznych i krajobrazowych.

Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Wymagania te zostały uwzględnione poprzez ustalenie dla realizowanych inwestycji zakazów, nakazów i ograniczeń w realizacji inwestycji.

Obszar objęty planem położony jest poza obszarami chronionymi na podstawie ustawy o ochronie przyrody.

Obszar planu obejmuje jedną działkę ewidencją nr 24/1, o pow. 2,54 ha, działka stanowi grunt rolny: klasy RIVa o pow. 1,07 ha, klasy RIVb o pow. 0,48 ha, klasy RV o pow. 0,99 ha.

Działkę w całości przeznacza się na cele nierolnicze.

Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

W obszarze objętym planem nie występuje zabytki, obiekty o wartościach historyczno-kulturowych ani dobra kultury współczesnej. Wymagania ochrony ekspozycji zespołu historycznej zabudowy wsi Połchowo, ustalonej w studium uwzględniono poprzez ustalenie ograniczenia wysokości zabudowy (dla infrastruktury z zakresu łączności publicznej i elektroenergetyki wysokość dowolna), ustalenie formy dachów i usytuowania budynków w sposób nawiązujący do historycznych zasad, zakaz lokalizacji obiektów wpływających negatywnie na ekspozycję zespołu, masztów i anten telefonii komórkowej.

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).

Wymagania w zakresie ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, spełniono poprzez wprowadzenie ustaleń dotyczących:

- warunków lokalizacji zabudowy i zagospodarowania terenów dla zachowania równowagi przyrodniczej i prawidłowych warunków życia i zdrowia ludzi;
- zasad ochrony powietrza, wód, gleby i ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi;
- zasad zaopatrzenia w wodę, ciepło, gaz, odprowadzenia ścieków i wód opadowych,
- przy planowaniu sieci wodociągowej uwzględnienia odpowiedniej ilości wody do celów przeciwpożarowego zaopatrzenia wodnego zgodnie z przepisami odrębnym,.
- ustalenia strefy ochrony funkcyjnej wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej nn.

Wymagania wynikające z potrzeb osób niepełnosprawnych spełniono poprzez ustalenie wymogu zabezpieczenia na parkingach dla usług miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową według ustalonych wskaźników.

Walory ekonomiczne przestrzeni.

Obszar objęty planem posiada walory ekonomiczne wynikające z:

- położenia przy drodze powiatowej (ul. Puckiej), która połączona jest z drogą wojewódzką nr 216; powiązanie z tą drogą zapewnia dogodny dojazd do projektowanych usług z Połchowa i z innych miejscowości,
- położenia w odległości ok. 370 m od centrum wsi Połchowo, gdzie znajdują się podstawowe usługi, w tym szkoła podstawowa.

Walory ekonomiczne wykorzystane zostały poprzez ustalenie funkcji usługowych i zabudowy Mieszkaniowej jednorodzinnej.

Prawo własności.

Obszar objęty planem stanowi własność prywatną. Właściciel złożył wniosek o zmianę przeznaczenia terenu z funkcji rolnych na funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej.

Wniosek został uwzględniany.

Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Nie występują uwarunkowania do określenia wymagań.

Potrzeby interesu publicznego.

Zgodnie z pismem Urzędu Marszałkowskiego znak DRRP-G.7637.67.2024 z dnia 25 marca 2024 r., na obszarze gminy Puck w obowiązującym Planie zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego nie zostały zlokalizowane inwestycje celu publicznego, o których mowa w art. 39 ust. 3 pkt 3 i ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, będące zadaniami samorządu województwa.

Na obszarze gminy Puck przewiduje się inwestycje celu publicznego, o których mowa w art. 39 ust. 3 pkt 3 i ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, niebędące zadaniami samorządu województwa.

Obszaru objętego planem mogą dotyczyć inwestycje: budowa i modernizacja kanalizacji sanitarnej wraz z budową układów tłocznych i modernizacją przepompowni ścieków w ramach aglomeracji ściekowych.

Ustalenia planu dopuszczają realizację infrastruktury technicznej, w tym kanalizacji sanitarnej.

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.

Projekt planu dopuszcza możliwość realizacji, w tym przebudowy, rozbudowy, likwidacji i budowy infrastruktury sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych.

Potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Projekt planu ustala zasady zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej oraz wymóg uwzględnienia przy planowaniu sieci wodociągowej odpowiedniej ilości wody do celów przeciwpożarowego zaopatrzenia wodnego zgodnie z przepisami odrębnymi.

Potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska.

W obszarze objętym planem nie dopuszcza się realizacji inwestycji, które mogą spowodować poważne awarie, zagrażające zdrowiu ludzi i środowisku, zanieczyszczenie środowiska, tj. emisję, która jest szkodliwa dla zdrowia ludzi lub stanu środowiska, powodującą szkodę w dobrach materialnych lub koliduje z innymi, uzasadnionymi sposobami korzystania ze środowiska.

Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej – nie dotyczy, teren rolniczy przeznaczony na cele nierolnicze.

3. ZAPEWNIENIE UDZIAŁU SPOŁECZEŃSTWA W PRACACH NAD SPORZĄDZANIEM AKTÓW PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO, W TYM PRZY UŻYCIU ŚRODKÓW KOMUNIKACJI ELEKTRONICZNEJ ORAZ ZACHOWANIE JAWNOŚCI I PRZEJRZYŚCISCI PROCEDUR PLANISTYCZNYCH.

1) Obwieszczenie i ogłoszenie o podjęciu przez Radę Gminy Puck uchwały nr LXIII/93/23 Rady Gminy Puck z dnia 31 sierpnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego fragmentu obrębu Połchowo (dz. nr 24/1)), o przystąpieniu do sporządzenia planu i prognozy oddziaływania na środowisko:

- publikacja na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Puck, pismo znak BGG.6721.06.2024 od dnia 28.02.2024 r.
- publikacja na tablicy ogłoszeń w miejscowości Połchowo, pismo znak BGG.6721.06.2024 od dnia 28.02.2024 r.
- publikacja na stronie internetowej: bip/gminapuck oraz na stronie podmiotowej urzędu gminy puck <https://gmina.puck.pl> od dnia 06.03.2024 r.
- publikacja w prasie: Dziennik Bałtyki z dnia 25.02.2024 r.

2) Obwieszczenie i ogłoszenie o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko:

- publikacja na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Puck, pismo znak od dnia.....
- publikacja na tablicy ogłoszeń w miejscowości Połchowo, pismo znak od dnia.....
- publikacja na stronie internetowej: bip/gminapuck/ i na stronie podmiotowej urzędu gminy: <https://gmina.puck.pl>,
- publikacja w prasie: Dziennik Bałtyki z dnia...

3) Udostępnienie w okresie wyłożenia projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko projektu planu miejscowego wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko.

4. 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 Gminy Puck uchwaliła „Analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Puck w okresie 01.01.2015 - 30.06.2018” zawierającą też Analizę aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W opracowaniu stwierdzono ważność prawną wszystkich obowiązujących w gminie Puck miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz ustalono możliwość sporządzania planów miejscowych, których potrzeba wynika między innymi z *uzasadnionych wniosków dotyczących inwestycji nie przewidzianych w planach, zgodnych z polityką przestrzenną gminy, w tym dla inwestycji wspomagających rozwój gminy i wpisujących się w wizję rozwoju gminy zawartą w Strategii jej rozwoju.*

Projekt planu został sporządzony na wniosek właściciela działki i spełnia ww. kryteria.

5. WPLYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY.

Realizacja ustaleń planu miejscowego gmina spowoduje dochody z tytułu:

- podatków od zrealizowanych obiektów i terenów budowlanych,
- opłaty planistycznej wynikającej ze sprzedaży działek,
- podziału terenu na działki oraz uzbrojenia terenu w sieci wodociągowej z tytułu opłaty adiacenckiej.

Uchwalenie planu nie będzie skutkowało koniecznością realizacji przez gminę Puck inwestycji celu publicznego z zakresu komunikacji ani infrastruktury technicznej.

Wójt Gminy Puck.