

PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTU WSI POŁCZYNO W GMINIE PUCK – ETAP I.

UZASADNIENIE

1.0. Informacja o projekcie planu

Projekt planu sporządza się na podstawie uchwały Rady Gminy Puck nr XLV/34/14 z dnia 9 kwietnia 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi POŁCZYNO w gminie PUCK, zmienionej uchwałą Rady Gminy Puck nr XXXIII/103/25 z dnia 24 lipca 2025. Celem sporządzenia planu jest zmiana przeznaczenia terenu rolnego na cele budowlane. Teren nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Obszar objęty planem położony jest w południowo – zachodniej części miejscowości Połczyno, po południowej stronie drogi gminnej - ul. Leśnej.

Jest to rolniczy podzielony na działki o powierzchni od ok. 3000 m² do ok. 4000 m². W części południowo – wschodniej znajduje się teren ze skupiskami drzew, stanowiący pozostałość po dawnym siedlisku rolniczym. W obszarze planu występują grunty rolne klasy RIVa, RIVb i działki drogowe.

Powierzchnia obszaru objętego planem – etap I wynosi ok. 2,67 ha.

Obszar objęty planem nie został włączony do lokalnego systemu obszarów cennych przyrodniczo nie znajduje się w granicach regionalnego systemu obszarów cennych przyrodniczo, ani w granicach krajobrazów priorytetowych ustalonych w Audycie krajobrazowym województwa pomorskiego.

Najbliższe obszary chronione znajdują się w odległości: około 2,5 km do granic obszaru specjalnej ochrony ptaków „Puszcza Darżłubska” PLB220007 oraz około 2,5 km do granicy Obszaru Chronionego Krajobrazu Puszczy Darżłubskiej. Obszar objęty planem nie jest objęty wpisem do rejestru zabytków, ani strefami konserwatorskimi ustalonymi w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Fragment obszaru objętego planem objęty jest strefą ochrony konserwatorskiej stanowi archeologicznych ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków.

Dla obszaru objętego planem ustala się funkcje:

- teren położony w części zachodniej i południowej: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (teren 1MNV),
- teren komunikacji drogowej publicznej: istniejąca droga wydzielona wzdłuż wschodniej granicy obszaru objętego planem (teren 2KDD); droga obejmuje działkę drogową nr 537 (własność Skarbu Państwa) i część działki rolnej klasy RIVb nr 1171 (własność prywatna),
- teren komunikacji drogowej wewnętrznej: istniejąca droga wydzielona wzdłuż zachodniej granicy obszaru objętego planem (teren 3KR); droga obejmuje działki drogowe nr 513 i 539 i część działek rolnych kl. R IVa nr 538/1, 538/2, 538/14.

Bilans terenu:

- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (1MNV) = 2,31 ha;
- teren drogi publicznej (2KDD) = 0,07 ha;
- teren drogi wewnętrznej (3KR) = 0,29 ha.

Razem = 2,67 ha.

Ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Puck.

Dla obszaru gminy PUCK zasady polityki przestrzennej ustalone zostały w „Studium uwarunkowań

i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Puck” uchwalonym uchwałą Rady Gminy Puck nr XXVI/86/2000 r. Rady Gminy Puck z dnia 03 października 2000 r. wraz z późniejszymi zmianami.

Obszar objęty planem położony jest w zachodniej części wsi POŁCZYNO. Teren ten oznaczony jest na rysunku studium jako główny obszar inwestycyjny o symbolu C6 o przeznaczeniu:

„potencjalny obszar inwestycyjny, preferencje funkcjonalne: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi, funkcje produkcyjno – gospodarze, usługi (...). Warunki zabudowy – ochrona zadrzewień śródpolnych”.

Obszar objęty planem zajmuje część potencjalnego terenu inwestycyjnego C6, a jego wydzielenie z tego obszaru jest uzasadnione wydzieleniem układem drogowym i dokonanymi podziałami ewidencyjnymi działek.

2.0. Uzasadnienie sporządzenia projektu planu (art. 15 ust.1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

2.1. 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 charakterem zabudowy istniejącej w sąsiedztwie.

2.2. 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.

Dla obszaru objętego planem nie mają zastosowania przepisy art. 7 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. (t.j. Dz. U. Nr 121 z 2004 r., poz. 1266, z późn. zm.). Na cele nierolnicze przeznacza się grunty rolne klasy R IVa i RIV b pochodzenia mineralnego o łącznej powierzchni **2,52** ha. Pozostałą powierzchnię (0,15 ha) stanowią działki drogowe.

2.3. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

W obszarze objętym planem występuje:

- strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla której ustalono zasady ochrony,
- wartościowy drzewostan o walorach krajobrazowych, stanowiący pozostałość po dawnym siedlisku, dla którego ustalono zasady ochrony.

Dla obszaru objętego planem ustala się zasady ochrony krajobrazu kulturowego poprzez ustalone zasady i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów oraz wymogi nie porze kształcenia powierzchni ziemi (z wyjątkiem realizacji dróg).

2.4. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

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

- zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska; ustalenie nie dotyczy realizacji inwestycji drogowych i infrastruktury technicznej;
- nakaz stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych gwarantujących zabezpieczenie środowiska przed zanieczyszczeniami; użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska gruntowo-wodnego; należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne przeciwdziałające zagrożeniom środowiskowym;
- ograniczenie wpływu uciążliwości dla środowiska z racji poszczególnych funkcji do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, pomieszczenia na pobyt ludzi wyposażać w techniczne środki ochrony przed uciążliwościami.

Zabezpieczenie potrzeb osób niepełnosprawnych spełniono poprzez ustalenie wymogu realizacji miejsc postojowych dla usług miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową według ustalonych wskaźników.

2.5. Wymagania wynikające z walorów ekonomicznych przestrzeni.

Wymagania te zostały uwzględnione poprzez ustalenie możliwości realizacji w obszarze objętym planem funkcji mieszkaniowych jednorodzinnych. Plan reguluje też zasady obsługi komunikacyjnej terenów przeznaczonych pod zabudowę ułatwiając ich zainwestowanie.

Lokalizacja na tym terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jest uzasadniona funkcjonalnie i przestrzennie. Dla Gminy Puck nowa zabudowa przełoży się na korzyści finansowe w postaci podatków od nieruchomości oraz podatków dochodowych od osób nowo zamieszkających w gminie.

Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę i drogi (stanowiące własność osób prywatnych) ustalono wysokość stawki procentowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30,00%.

2.6. Wymagania wynikające z prawa własności.

Wymagania powyższe zostały spełnione poprzez częściowe uwzględnienie wniosku właścicieli działek położonych w obszarze objętym planem.

2.7. Wymagania wynikające z potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa.

Wymagania powyższe zostały uwzględnione poprzez wprowadzenie do ustaleń planu dotyczące zachowania w zagospodarowaniu terenu dostępu do istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej dla potrzeb eksploatacyjnych i remontowych.

2.8. Wymagania wynikające z potrzeb interesu publicznego.

PONADLOKALNE CELE PUBLICZNE – nie występują w obszarze objętym planem.

LOKALNE CELE PUBLICZNE – nie występują w obszarze objętym planem.

2.9. Wymagania wynikające z potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych oraz potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Wymagania te zostały uwzględnione poprzez ustalenie:

- możliwości realizacji infrastruktury technicznej w terenach przeznaczonych pod zabudowę i w terenach dróg, a w terenie rolniczym tylko sieci nadziemnych i podziemnych,
- możliwości lokalizacji we wszystkich terenach sieci telekomunikacyjnych oraz stacji bazowych telefonii komórkowej.

2.10. Uwzględnienie interesu publicznego i prywatnego w ustaleniach planu.

Sposób uwzględnienia interesu publicznego opisano w pkt.8.

Sposób uwzględnienia interesu prywatnego opisano w pkt. 6.

2.11. Sytuowanie nowej zabudowy z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni .

Minimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego i maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego.

Obszar objęty planem położony jest w odległości ok. 800 m od drogi wojewódzkiej nr 213, po której przebiega publiczny transport autobusowy, z którego mogą korzystać mieszkańcy.

2.12. Zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

W obszarze objętym planem wyznacza się drogi wewnętrzne połączone z istniejącą ulicą Leśną, prowadzącą w kierunku wschodnim do wsi Połczyno. Po drodze może odbywać się ruch pieszy i rowerowy.

2.13. Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej

Na obszarze gminy Puck nie wyznaczono granic jednostek osadniczych w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141).

Obszar objęty planem położony jest w odległości 400 m od terenów zwartej zabudowy wsi,

w kompleksie obszarów przyszłego zainwestowania wyznaczonym w Studium uwarunkowań.

3.0. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Realizując procedurę wynikającą z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Wójt Gminy Puck wykonał następujące działania:

- opublikował na Tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy oraz w BIP obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz możliwości składania wniosków do planu,
- zamieścił w prasie – Dziennik Bałtycki ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz możliwości składania wniosków do planu.
- opublikował na Tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy oraz w BIP obwieszczenia o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu oraz o możliwości składania uwag i wniosków do planu,
- zamieścił w prasie – Dziennik Bałtycki ogłoszenia o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu oraz o możliwości składania uwag i wniosków do planu.

4.0. Zgodność projektu zmiany planu z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym.

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 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.

Plan spełnia ustalone kryteria.

5. Wpływ na finanse publiczne w tym budżet gminy.

Realizacja ustaleń zmiany planu może spowodować przyrost dochodów gminy z tytułu:

- opłaty planistycznej naliczanej w związku ze sprzedażą działek (w okresie do 5 lat od uchwalenia planu),
- opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej budową urządzeń infrastruktury technicznej.
- podatkiem od gruntów, na których powstanie nowa zabudowa i od nowych budynków.

Realizacja ustaleń planu wymagać będzie inwestycji publicznych obejmujących budowę sieci wodociągowej i sieci kanalizacji sanitarnej w drodze 3KR oraz sieci kanalizacji sanitarnej w drodze 2KDD.

Wójt Gminy Puck.