

UZASADNIENIE DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA FRAGMENTU OBRĘBU GEODEZYJNEGO SWARZEWO

CZĘŚĆ A. INFORMACJA O PROJEKCIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA FRAGMENTU OBRĘBU SWARZEWO

1. PODSTAWA PRAWNA I CEL SPORZĄDZENIA PLANU

Plan sporządzony został na podstawie uchwały Rady Gminy Puck nr XIV/140/19 Rady Gminy Puck z dnia 7 listopada 2019 r. w sprawie przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu Swarzewo.

Obszar objęty planem położony jest w zasięgu oddziaływania elektrowni wiatrowych istniejących w miejscowości Swarzewo – w zasięgu do 10 - krotnej wysokości elektrowni wraz z urządzeniami technicznymi (wieży, turbiny i łopat wirnika).

Ustawa z dnia 20.05.2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych zakazuje lokalizacji budynków mieszkalnych i budynków o funkcji mieszanej, w skład których wchodzi funkcja mieszkaniowa.

Art. 15 ust. 8 tej ustawy dopuszcza możliwość lokalizacji takiej zabudowy, jeśli zostanie ustalona w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego uchwalonych w ciągu 72 miesięcy od dnia wejścia w życie tej ustawy to jest do dnia 15 lipca 2022 r. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stworzy więc możliwość rozbudowy i lokalizacji budynków mieszkalnych i budynków o funkcji mieszanej w tym terenie, który w większości jest zabudowy i uzbrojony w sieci infrastruktury technicznej.

2.CHARAKTERYSTYKA ISTNIEJĄCEGO ZAINWESTOWANIA I UŻYTKOWANIA TERENU

Obszar objęty planem obejmuje trzy fragmenty miejscowości Swarzewo:

- 1) Tereny położone po zachodniej stronie drogi wojewódzkiej 216, w rejonie ul. Pomieczyńskiego – jednostka A;
- 2) Tereny położone po zachodniej stronie ul. Zachodniej – jednostka B;
- 3) Tereny położone pomiędzy: drogą wojewódzką nr 216 i ul. Szkolną, do ul. Szkolnej, na południe od terenu kościoła do terenów zabudowy wzdłuż ul. Topolowej – jednostka C.

Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi ok. 30 ha.

W jednostce A występuje zabudowa zagrodowa – położona po południowej stronie ulicy A. Pomieczyńskiego oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – położona po północnej stronie ul. A. Pomieczyńskiego.

W jednostce B występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

W jednostce C występuje:

- wzdłuż ul. Szkolnej – zabudowa zagrodowa i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- wzdłuż ul. Polnej oraz wzdłuż ulic łączących ul. Szkolną i ul. Polną – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa - usługi turystyki, oraz szkoła podstawowa.

Tereny nie są objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

3. OPIS ROZWIĄZAŃ FUNKCJONALNO – PRZESTRZENNYCH

Dla obszaru objętego planem ustala się funkcje:

- a) Dla jednostki A: dla rejonu zachodniego i południowego: funkcje rolnicze i zabudowy usługowej, dla pozostałych terenów funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej,
- b) Dla jednostki B: funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, dla siedlisk rolniczych również zabudowy zagrodowej;
- c) Dla jednostki C: funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, dla terenów rolniczych utrzymano funkcje rolnicze i zabudowy zagrodowej.

W obszarze objętym planem nie wydziela się nowych dróg. Dla właściwej obsługi komunikacyjnej i umożliwienia bezpiecznego dojazdu służbom komunalnym, ustala się poszerzenie wydzielonych dróg o szerokości 5-6 m do szerokości 8-10 m z placem do zawracania na zakończeniu dróg.

Zgodnie z zaleceniami zawartymi w Prognozie oddziaływania na środowisko, dla terenów niezabudowanych, położonych w odległości do 500 m od turbiny elektrowni wiatrowej w Swarzewie, w której może wystąpić przekroczenie dopuszczalnych norm hałasu dla zabudowy mieszkaniowej

- w terenie C.1.R i C.2.R - wykluczono lokalizację zabudowy zagrodowej,

- z terenu B.10.MNU wydzielono część zachodnią i północną, którą przeznaczono na funkcje usługowe (teren B.9.U).

Po zachodniej stronie obszaru objętego planem znajdują się istniejące elektrownie wiatrowe. Najbliżej - w odległości ok. 338 od jednostki C i ok. 416 m od jednostki B zlokalizowana jest elektrownia wiatrowa w Swarzewie. Dla tej turbiny nie przeprowadzono oceny oddziaływania na środowisko. Północna część jednostki C – o szerokość do ok. 338 znajduje się w przyjętym zasięgu oddziaływania hałasu – 500 m od osi turbiny.

Południowo-zachodnia część jednostki B – o szerokość do ok. 85 znajduje się w przyjętym zasięgu oddziaływania hałasu – 500 m od osi turbiny. W przeprowadzonych obliczeniach modelowych hałasu dla dużych farm wiatrowych określono zasięg strefy możliwych przekroczeń dopuszczalnych norm hałasu w zakresie od ok. 350 do ok. 500 m od turbin, w zależności od wysokości i rodzaju urządzeń, ich rozmieszczenia, ukształtowania i pokrycia terenu, W projekcie planu uwzględniono więc strefę oddziaływania elektrowni wiatrowej położonej po południowej stronie obszaru objętego planem, w zasięgu 500 m od turbiny. W strefie ustalono wymóg zastosowania w pomieszczeniach na pobyt ludzi akustycznych zabezpieczeń technicznych doprowadzających poziom hałasu do obowiązujących norm.

BILANS TERENÓW:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej (MNU) = 15,80 ha
- tereny zabudowy zagrodowej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy usługowe (RM,MNU) = 0,45 ha
- tereny rolnicze, tereny zabudowy zagrodowej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy usługowe (R,RM,MNU) = 2,53 ha
- tereny zabudowy zagrodowej i tereny rolnicze (R,RM) = 2,18 ha
- tereny rolnicze (R)=1,30 ha;
- tereny zabudowy usługowej = 3,19 ha
- tereny zieleni urządzonej (ZP) = 0,10 ha
- tereny dróg publicznych = 4,12 ha
- tereny dróg wewnętrznych = 0,47 ha

Razem: 30,24 ha

4. 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”. Dla obszaru objętego planem obowiązują ustalenia zawarte w Dokumencie uchwalonym uchwałą nr XXIX/86/2000 Rady Gminy Puck z dnia 03.10.2000 r.

Obszar objęty planem położony jest w terenach, dla których w Studium ustalono:

Na terenie Jednostki A:

- przebieg drogi gminnej nr 1028007: droga do modernizacji
- potencjalne tereny inwestycyjne o symbolu D3 – główne obszary inwestycyjne ze wskazaniem: Obszary „nadzatokowe – północne” (wykorzystanie położenia przy zatoce, w bliskiej odległości od morza, przy drodze wojewódzkiej nr 216) : rozwój funkcji rekreacyjnych i obsługi ruchu turystycznego, związanych z rekreacją nad zatoką, rozwój funkcji mieszkaniowych i letniskowych.,
- dwie istniejące linie energetyczne 110 kV,
- wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 216: międzynarodowa trasa rowerowa nr 1 „Hanzeatycka Trasa Rowerowa R –10”, planowana do realizacji w pierwszej kolejności,
- złoża soli potasowej i soli kamiennej,
- strefa ochrony stanowisk archeologicznych,
- otulinę Nadmorskiego Parku Krajobrazowego.

Na terenie Jednostki B:

- potencjalne tereny inwestycyjne o symbolu D3 – główne obszary inwestycyjne ze wskazaniem: Obszary „nadzatokowe – północne” (wykorzystanie położenia przy zatoce, w bliskiej odległości od morza, przy drodze wojewódzkiej nr 216: rozwój funkcji rekreacyjnych i obsługi ruchu turystycznego, związanych z rekreacją nad zatoką, rozwój funkcji mieszkaniowych i letniskowych.,

- wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 216:
międzynarodowa trasa rowerowa nr 1 „Hanzeatycka Trasa Rowerowa R –10”, planowana do realizacji w pierwszej kolejności,
- złoża soli potasowej (Z 23) i złoża soli kamiennej (Z21),
- otulinę Nadmorskiego Parku Krajobrazowego.

Na terenie Jednostki C:

- obszary zabudowane - tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, tereny wydzielonych usług,
- potencjalne tereny inwestycyjne o symbolu D1 – główne obszary inwestycyjne ze wskazaniem:
Obszary „nadzatokowe – północne” (wykorzystanie położenia przy zatoce, w bliskiej odległości od morza, przy drodze wojewódzkiej nr 216) : rozwój funkcji rekreacyjnych i obsługi ruchu turystycznego, związanych z rekreacją nad zatokową, rozwój funkcji mieszkaniowych i letniskowych,
- strefę ochrony ekspozycji zespołów zabudowy historycznej – ograniczenie gabarytów zabudowy,
- strefę ochrony stanowisk archeologicznych,
- złoża soli potasowej „Swarzewo” (Z 23) i złoża soli kamiennej „Zatoka Pucka” (Z21).

Ustalenia projektu planu nie naruszają ustaleń studium.

CZĘŚĆ B. UZASADNIENIE WYNIKAJĄCE Z ART. 15 UST. 1 – 3 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 R. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM.

1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1.1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, a także walory architektoniczne i krajobrazowe (art.1 ust.2 pkt 1 i 2)

Wymagania te zostały uwzględnione w planie poprzez ustalenia dotyczące wskaźników zagospodarowania terenów oraz zasad kształtowania zabudowy, to jest ustalenie: form architektonicznych budynków, kolorystyki elewacji i dachów budynków, zasad kształtowania zieleni.

1.2. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych (art.1 ust.2 pkt 3)

Wymagania zostały uwzględnione poprzez ustalenie:

- a) zasad ochrony i wzbogacenia środowiska przyrodniczego;
- b) zasad racjonalnego wykorzystania powierzchni ziemi i racjonalnego gospodarowanie gruntami;
- c) zasad ochrony powietrza, wód, gleby i ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi;
- d) zasad lokalizacji zabudowy i zagospodarowania terenów dla zachowania równowagi przyrodniczej i prawidłowych warunków życia i zdrowia ludzi.

Jednostki A i C położone są w granicach złoża soli potasowej „Swarzewo” (Z 23) i złoża soli kamiennej „Zatoka Pucka” (Z21).

Na cele nierolnicze w projekcie planu przeznacza się: grunty rolne klasy III o powierzchni 6,42 ha, grunty rolne klasy IV o powierzchni 2,59 ha. Grunty te zostały przeznaczone na cele nierolnicze w Miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Puck, który stracił ważność z dniem 31 grudnia 2003 r., jednak uzyskane do planu zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze zachowują moc.

W obszarze objętym planem nie występują: tereny górnicze, obszary górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla, udokumentowane wody podziemne, ani ich strefy i obszary ochronne. Nie wskazuje się krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

1.3. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (art.1 ust. 2 pkt 4)

Na obszarze objętym planem występują:

- a) obiekt wpisany do Rejestru zabytków województwa pomorskiego:
 - dom mieszkalno-gospodarczy, ul. Szkolna 16, działka ew. nr 114/7, wpis do rejestru zabytków nr 1087;
- b) obiekty ujęte w ewidencji zabytków:

- dom mieszkalny, ul. Ks. Pronobisa 16, działka ew. nr 89,
- obora, ul. Ks. Pronobisa 16, działka ew. nr 89,
- stanowiska archeologiczne – w rejonie ul. Zachodniej oraz w rejonie ulicy Szkolnej i Polnej.

c) obiekty o wartościach historyczno-kulturowych objęte ochrona ustaleniami planu:

Na obszarze objętym planem wskazano do ochrony tereny i obiekty o wartościach historyczno-kulturowych: Obszar dawnej wsi historycznej Swarzewo i strefę ochrony ekspozycji tego obszaru, budynki i kapliczkę o wartościach historyczno-kulturowych, drogi przebiegu historycznym.

1.4. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych (art.1 ust. 2 pkt 5)

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

- nakazu przyjęcia do celów grzewczych rozwiązań niskoemisyjnych i ekologicznych oraz odnawialnych źródeł energii stanowiących mikroinstalacje,
- nakazu oczyszczenia wód opadowych i roztopowych odprowadzanych z terenów utwardzonych i zanieczyszczonych do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi,
- zakazu spływu wód z terenu objętego inwestycją na przyległe działki budowlane i tereny;
- nakazu stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych gwarantujących zabezpieczenie środowiska przed zanieczyszczeniami,
- wyznaczenia pasa technicznego wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, w którym występują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu.

Wymagania dotyczące zabezpieczenia potrzeb osób niepełnosprawnych spełniono poprzez ustalenie wymogu zabezpieczenia w obrębie miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową według ustalonych w planie wskaźników.

1.5. Wymagania wynikające z walorów ekonomicznych przestrzeni (art. 1 ust. 2 pkt 6)

Wymagania te zostały uwzględnione poprzez ustalenie dla terenów wydzielonych działek budowlanych oraz dla terenów rolnych funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i funkcji zabudowy usługowej, dla terenów istniejących siedlisk utrzymano funkcje zabudowy zagrodowej.

Dla działek drogowych ustalono funkcje dróg publicznych lub dróg wewnętrznych.

Plan ustala układ dróg publicznych i dróg wewnętrznych i reguluje zasady obsługi komunikacyjnej terenów umożliwiając ich zainwestowanie. Dla działek budowlanych ustalono wskaźniki zabudowy do 25%.

Dla wszystkich terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustalono wysokość stawki procentowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

Dla terenów dróg publicznych obejmujących działki drogowe stanowiące własność Gminy Puck ustalono stawkę procentową 0% - ponieważ działki przeznaczone są na funkcje publiczne i nie będą przedmiotem sprzedaży.

1.6. Wymagania wynikające z prawa własności (art. 1 ust. 2 pkt 7)

Wymagania wynikające z prawa własności zostały uwzględnione poprzez:

- ustalenie dla terenów wydzielonych działek budowlanych funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej,
- ustalenie dla istniejących siedlisk rolnych funkcji zabudowy zagrodowej,
- ustalenie zasad dostępu do dróg.

1.7. Wymagania wynikające z potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt 8)

Wymagania powyższe zostały uwzględnione poprzez wprowadzenie do ustaleń planu wymogów dotyczących:

- zapewnienia dla ludności w budownictwie mieszkaniowym z obszaru objętego planem źródła nieskażonej wody pitnej i technologicznej w ilościach co najmniej minimalnych, przewidzianych dla okresu ograniczonych dostaw.

Północno-zachodnia część obszaru objętego planem (część jednostki A) **położona jest w strefie ochronnej terenu zamkniętego wojskowego obiektu technicznego, zlokalizowanego w kompleksie wojskowym nr 4610 Poczernino – Władysławowo - oznaczonej na rysunku planu; w strefie obowiązują ograniczenia budownictwa wysokościowego i przemysłowego, ustanowione decyzją Komisji Planowania przy Radzie Ministrów Nr 023/76 z dnia 21 maja 1976 r. w**

sprawie ustalenia strefy ochronnej dla obiektu technicznego Jednostki Wojskowej Nr 5021 w rejonie miejscowości Poczernino – Władysławowo, zweryfikowanej wnioskiem Wojskowego Sztabu Wojskowego w Gdańsku o wprowadzenie strefy ochronnej terenu zamkniętego, dla wojskowego obiektu technicznego zlokalizowanego w kompleksie wojskowym nr 4610 Poczernino-Władysławowo. Ustalone w planie przeznaczenie terenu, a także zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu nie kolidują z ograniczeniami określonymi we wniosku Wojskowego Sztabu Wojskowego w Gdańsku o wprowadzenie strefy ochronnej terenu zamkniętego dla ww. obiektu i uwzględniają aktualne potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

1.8. Wymagania wynikające z potrzeb interesu publicznego (art. 1 ust. 2 pkt 9)

INWESTYCJE WYNIKAJĄCE Z PONADLOKALNYCH CELÓW PUBLICZNYCH

W piśmie Zarządu Województwa Pomorskiego znak DRRP-G.7637.193.2021 z dnia 13.07.2021 r. zawarto wnioski informacje dla fragmentu obrębu Połczyno:

- a) 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;
- b) na obszarze gminy Puck przewiduje się realizację inwestycji celu publicznego, o których mowa w art. 39 ust. 3 pkt 3 i ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, niebędących zadaniami samorządu województwa.

Obszaru objętego planem dotyczą inwestycje:

- budowa i rozbudowa kanalizacji sanitarnej wraz z budową układów tłocznych i modernizacją przepompowni ścieków w ramach aglomeracji ściekowych powyżej 2.000 RLM – ustalenia planu umożliwiają realizację tej infrastruktury.

Na obszarze objętym planem występują obiekty ponadlokalnych celów publicznych:

- droga wojewódzka nr 216 (teren 1.KDZ),
- napowietrzna linia elektroenergetycznej wysokiego napięcia.

W sąsiedztwie obszaru objętego planem występuje:

- linia kolejowa nr 213 Reda – Hel – w terenie przyległym uwzględniono ograniczenia wynikające z obowiązujących przepisów.

INWESTYCJI WYNIKAJĄCE Z LOKALNYCH CELÓW PUBLICZNYCH.

Na obszarze objętym planem występują następujące tereny, do realizacji lokalnych celów publicznych:

- drogi gminne o symbolu KDD,
- teren szkoły podstawowej (teren B.13.U),

Ponadto ww. wymagania zostały uwzględnione poprzez ustalenie:

- przebiegu istniejącej średniego napięcia i niskiego napięcia z pasami ochrony funkcyjnej,
- zasad ochrony obiektów wpisanych do rejestru zabytków nieruchomych i do gminnej ewidencji zabytków.

1.9. 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 (art. 1 ust. 2 pkt 10 i 13)

Wymagania te zostały uwzględnione poprzez ustalenie:

- możliwości realizacji w obszarze objętym planem wszelkiej infrastruktury technicznej,
- wymogu zapewnienia dla ludności z obszaru opracowania źródeł nieskażonej wody pitnej i technologicznej w ilościach co najmniej minimalnych, przewidzianych dla okresu ograniczonych dostaw oraz wskazania studni awaryjnych,
- wymogu zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia wodnego do zewnętrznego gaszenia pożaru zgodnie z przepisami odrębnymi.

1.10. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych (art. 1 pkt 11 i 12)

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

- opublikował na Tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Puck, na Tablicy ogłoszeń w miejscowości Łebcz , na stronie

internetowej [http: www.bip.gmina.puck.pl](http://www.bip.gmina.puck.pl) ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzenia planu i prognozy oddziaływania na środowisko oraz możliwości składania wniosków do planu,
- opublikował na Tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Puck, na Tablicy ogłoszeń w miejscowości Werblinia, na stronie internetowej [http: www.bip.gmina.puck.pl](http://www.bip.gmina.puck.pl) w prasie - Dziennik Bałtycki ogłoszenia o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu i Prognozy oddziaływania na środowisko w dniach od 11 maja 2022 r. do dnia 2 czerwca 2022 r. oraz o możliwości składania uwag i wniosków do tych dokumentów do dnia 16 czerwca 2022 r.

2. Uwzględnienie interesu publicznego i prywatnego w ustaleniach planu (art.1 ust.3)

Sposób uwzględnienia interesu publicznego opisano w pkt 1.8.

Sposób uwzględnienia interesu prywatnego opisano w pkt 1.6.

3. Sytuowanie nowej zabudowy z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni (art. 1 ust. 4.)

3.1. Minimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego i maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego (art.1 ust. 4 pkt 1 i 2)

Obszar objęty planem powiązany jest komunikacyjnie z zewnętrznym układem drogowym drogą publiczną wojewódzką – ul. Władysławowską.

Transport zbiorowy zapewnia komunikacja autobusowa, której linie przebiegają wzdłuż trasy tej drogi w kierunku Pucka i w kierunku Władysławowa oraz linia kolejowa Reda – Hel, przebiegająca po południowej stronie jednostki C.

3.2. Zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów (art. 1 ust. 4 pkt 3)

Na obszarze objętym planem występują drogi publiczne: 01.KDZ, 02.KDD – 013.KDD oraz drogi wewnętrzne: 01.KDW – 011.KDW. Wzdłuż drogi wojewódzkiej 01.KDZ przebiega ścieżka pieszka i rowerowa.

Na drogach obsługujących tereny przeznaczone pod zabudowę przewiduje się niewielki ruch komunikacyjny, więc rowerzyści i piesi mogą się przemieszczać po tych samych w tych pasach drogowych. Warunki bezpieczeństwa wszystkich uczestników ruchu będą zapewnione.

3.3. Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej (art. 1 ust. 4 pkt 4)

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.

Obszar planu obejmuje tereny wydzielonych działek w części zabudowanych, na podstawie decyzji o warunkach zabudowy – zabudowa tego terenu została ustalona w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami.

4. Zgodność projektu zmiany planu z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym (art. 15 ust. 2)

Rada Gminy Puck uchwaliła „Analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Puck w okresie 01.01.2015 - 30.06.2018” zawierającą 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 ze złożonych wniosków, zmiany przepisów lub celów publicznych.

Obowiązująca ustawa z dnia 20.05.2016 r. o inwestycjach w zakresie lokalizacji elektrowni wiatrowych. Zgodnie z tą ustawą w strefie o zasięgu 10-krotnej wysokości elektrowni wiatrowej wraz z elementami technicznymi obowiązuje zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych i budynków o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa.

Zakaz nie będzie dotyczył obszarów, dla których do dnia 15.07.2022 r. sporządzone zostaną plany miejscowe.

Obszar objęty planem położony jest w tej strefie – od elektrowni wiatrowych znajdujących się po południowej stronie obszaru objętego planem.

Plan sporządza się w celu umożliwienia dalszej lokalizacji zabudowy na tym terenie, której rozwój stanowi kontynuację historycznego rozwoju tej miejscowości.

5. Wpływ na finanse publiczne w tym budżet gminy (art. 15 ust. 3)

Realizacja ustaleń planu spowoduje wzrost dochodów gminy w związku z:

- opłatą planistyczną naliczaną w związku ze sprzedażą działek prywatnych (obliczaną w okresie do 5 lat od uchwalenia zmiany planu),
- opłatą adiacencką z tytułu wzrostu wartości nieruchomości wynikającą z uzbrojenia terenu,
- podatkiem od gruntów i budynków, na których powstanie nowa zabudowa.

Realizacja ustaleń planu będzie wymagać inwestycji publicznych w zakresie infrastruktury komunikacyjnej – budowy dróg publicznych oraz budowy sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej w drogach publicznych i w drogach wewnętrznych.

Wójt Gminy Puck.