

**UCHWAŁA NR .../.../26
RADY GMINY PUCK
z dnia 22 października 2026 r.**

Druk nr 308

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu
Domatówko – rejon ulicy Słonecznej, oznaczonego symbolem D1**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2026 r., poz. 662 ze zm.) w zw. z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2026 r., poz. 538 ze zm.) w zw. z art. 67 ust. 3 pkt 1a i 2, ust. 4 pkt 1 i ust. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r., poz. 1688 ze zm.) w związku z uchwałą nr XXXIX/67/26 Rady Gminy Puck z dnia 25 czerwca 2026 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Domatówko – rejon ulicy Słonecznej, oznaczonego symbolem D1,

**Rada Gminy Puck
uchwala, co następuje:**

**Rozdział 1
Przepisy wprowadzające**

§1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Domatówko – rejon ulicy Słonecznej, oznaczonego symbolem D1, zwany dalej planem, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Puck, przyjętego uchwałą Nr XXVI/86/2000 Rady Gminy Puck z dnia 03 października 2000 r. ze zmianami.

2. Powierzchnia terenu objętego planem wynosi ok. 1,0 ha.

§2.1. Integralną częścią uchwały jest:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne.

2. Część tekstowa planu składa się z:

- 1) Rozdział 1 – Przepisy wprowadzające;
- 2) Rozdział 2 – Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem;
- 3) Rozdział 3 – Ustalenia szczegółowe planu dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi;
- 4) Rozdział 4 – Przepisy końcowe.

3. Rysunek planu zawiera następujące oznaczenia:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi: liczba oznaczająca numer terenu oraz symbole literowe oznaczające przeznaczenie terenu;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) oznaczenie terenu;
- 6) przeznaczenie terenu:
 - a) MNW-U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy usługowej,
 - b) KDD - teren komunikacji drogowej publicznej,
- 7) pas ochrony funkcyjnej istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej niskiego napięcia;

§3. 1. Ustala się następujące definicje pojęć używanych w planie:

- 1) **dach płaski** - dach o kącie nachylenia poszczególnych połaci maksymalnie do 12°;
- 2) **infrastruktura techniczna** - sieci, przyłącza, obiekty, urządzenia infrastruktury technicznej: zaopatrzenia w wodę, ciepło, gaz, telekomunikacji, teletechniki, łączności publicznej, odprowadzenia ścieków, wód roztopowych i deszczowych (w tym zbiorniki retencyjne i urządzenia rozsączające), melioracji, elektroenergetyki, usuwania odpadów, odnawialne źródła energii stanowiące mikroinstalacje, definiowane lub rozumiane zgodnie z przepisami właściwych ustaw;
- 3) **jaskrawe kolory** - kolor materiałów budowlanych przejaskrawiony, połyskujący, o wysokiej intensywności barw, oraz nie będący materiałem naturalnym tradycyjnych materiałów budowlanych (tzn. cegła ceramiczna, dachówka ceramiczna, tynk mineralny w odcieniach bieli, szarego, beży, kamień naturalny, drewno);
- 4) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - linia oznaczająca granicę, poza którą nie może być zlokalizowana płaszczyzna elewacji budynków ani obiektów towarzyszących. Linia ta nie dotyczy:
 - a) części budynku znajdującej się całkowicie pod ziemią oraz infrastruktury technicznej,
 - b) elementów budynku takich jak: loggie, balkony, wykusze, elementy wejść do budynków (schody, podesty, pochylnia dla niepełnosprawnych i ich zadaszenia), które mogą przekraczać tę linię maksymalnie o 1,50 m i na odcinku nie dłuższym niż 50% szerokości elewacji, na której się znajdują,
 - c) okapów dachu, które mogą przekraczać tę linię maksymalnie o 0,60 m;
- 5) **obiekty towarzyszące** - obiekty związane z funkcją podstawową, takie jak: budynki garażowe, budynki gospodarcze, budynki garażowo-gospodarcze, altany, szklarnie, wiaty, itp.;
- 6) **obowiązująca linia zabudowy** - linie ustalone na rysunku planu, określające obowiązujące usytuowanie płaszczyzny elewacji budynków;
- 7) **odnawialne źródła energii stanowiące mikroinstalacje** - w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 68);
- 8) **przepisy odrębne** - przepisy ustaw i akty wykonawcze do tych ustaw;
- 9) **teren** - teren wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, posiadający indywidualny numer porządkowy i symbol przeznaczenia terenu;
- 10) **usługi nieuciążliwe** - usługi z wyłączeniem: usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 300 m², warsztatów stolarskich i ślusarskich, stacji paliw, myjni, warsztatów samochodowych, w tym blacharskich i lakierniczych, stacji obsługi samochodów, serwisów samochodowych, stacji składowania niesprawnych lub demontażu pojazdów itp.;
- 11) **front działki** - należy przez to rozumieć granicę działki przylegającą do drogi, z której odbywa się główny wjazd na działkę;
- 12) **stan istniejący** – stan jak w chwili uchwalenia planu miejscowego. W przypadku istniejącej zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznacza to wszelkie obiekty budowlane, zrealizowane zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Inne pojęcia i określenia używane w niniejszej uchwale należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, a w przypadku braku takich definicji, zgodnie z definicjami słownikowymi.

§4.1. Obszar objęty planem dzieli się na tereny wyróżnione na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu, w tym tereny komunikacji, oznaczone w tekście i na rysunku planu:

- 1) cyfrą arabską oznaczającą kolejny numer terenu,
- 2) symbolem klasy przeznaczenia terenu.

Numeracja terenów jest ciągła w ramach danego przeznaczenia.

2. Plan zawiera dwuszczeblowy układ ustaleń: ustalenia ogólne obowiązujące na całym obszarze planu oraz ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów, zawarte w kartach terenu. Dla każdego terenu obowiązują równocześnie ustalenia ogólne i ustalenia szczegółowe.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

§5. Przeznaczenie terenów wyróżnione na rysunku planu liniami rozgraniczającymi

1. Przeznaczenie terenów odnoszące się do poszczególnych terenów położonych na obszarze objętym planem, zawarto w Rozdziale 3 Ustalenia szczegółowe planu dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

2. Tereny przeznaczone pod zabudowę:

a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy usługowej, oznaczony w planie jako MNW-U.

3. Tereny przeznaczone do innego zainwestowania:

a) teren komunikacji drogowej publicznej, oznaczony w planie jako KDD.

4. Ustalone podstawowe przeznaczenie terenu nie wyklucza możliwości lokalizacji funkcji uzupełniających na tym terenie, w zakresie ustalonym w odpowiedniej karcie terenu.

§6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania krajobrazu

1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się następujące zasady:

1) dla elewacji budynków stosować: wykończenie z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym np. tynk, cegła, drewno, kamień, szkło itp., dopuszcza się stosowanie stali, miedzi oraz wysokiej jakości kompozytowych okładzin elewacyjnych, w tym imitujących materiały naturalne jak wyżej; wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów;

2) dla dachów stosować materiały w odcieniach koloru: czerwonego, brązowego, szarego oraz jednolity materiał i kolor w obrębie całego budynku. W dachach dopuszcza się okna połaciowe, lukarny;

3) dla stolarki okiennej stosować jeden kolor w obrębie jednego budynku;

4) ustala się wymóg harmonizowania budynków usytuowanych na jednej działce budowlanej, pod względem kolorystycznym pokrycia dachowego i elewacji;

5) ustala się usytuowanie budynków na działce budowlanej, zgodnie z zasadami zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu;

6) w zagospodarowaniu powierzchni biologicznie czynnej należy zastosować rozwiązania uwzględniające retencję wód opadowych i roztopowych, takie jak łąki kwietne, ogrody deszczowe, ogrody kieszonkowe itp.

§7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

1. Cały obszar objęty planem znajduje się w Obszarze Chronionego Krajobrazu Puszczy Darżlubskiej, w strefie rozwojowej B (o ograniczonej liczbie zakazów), obowiązują zakazy i ograniczenia zgodne z przepisami odrębnymi.

2. W obszarze objętym planem ustala się zakaz:

1) lokalizacji obiektów i prowadzenia działalności mogących pogorszyć stan środowiska, lokalizowania i budowy składowisk odpadów niebezpiecznych;

2) lokalizacji inwestycji mogących 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.

3. W obszarze objętym planem ustala się nakaz:

1) ochrony siedlisk i stanowisk gatunków chronionych zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej: dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną; ustalenia powyższe nie stanowią przesłanki do uzyskania stosownych zezwoleń odpowiednich organów na odstępstwa od zakazów w stosunku do ochrony chronionych gatunków;

2) stosowania dla kształtowania stref zieleni izolacyjno-krajobrazowej i innych powierzchni biologicznie czynnych drzew, krzewów, zieleni niskiej z udziałem gatunków zimozielonych o

gatunkach zgodnych z warunkami siedliskowymi. Powierzchnię stref zieleni izolacyjno-krajobrazowej na działce wlicza się do powierzchni biologicznie czynnej ustalonej dla danego terenu;

- 3) zebrania wierzchniej warstwy gruntu (gleby) przed zabudową terenu w celu jej późniejszego wykorzystania do prac pielęgnacyjno-porządkowych;
- 4) wprowadzenia na parkingach terenowych obejmujących powyżej 10 miejsc postojowych drzew w proporcji minimum 1 drzewo na każde rozpoczęte 5 miejsc postojowych;
- 5) spełnienia dla prowadzonej działalności wymogów obowiązujących przepisów odrębnych odnoszących się do ochrony środowiska (w tym w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych oraz hałasu) oraz zabezpieczenia pomieszczeń na pobyt ludzi przed uciążliwościami innych funkcji.

4. Zasady lokalizacji zabudowy i zagospodarowania terenów dla zachowania równowagi przyrodniczej i prawidłowych warunków życia i zdrowia ludzi:

- 1) przy realizacji inwestycji stosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, które ograniczą ich negatywny wpływ na środowisko;
- 2) inwestycje realizować w sposób nienaruszający stosunków gruntowo-wodnych oraz zachowując spójność systemu melioracyjnego całego obszaru;
- 3) prowadzona działalność nie może stanowić źródła zanieczyszczenia dla środowiska gruntowo-wodnego i wód oraz nie może trwale zmieniać stosunków wodnych na obszarze objętym planem oraz na terenach przyległych;
- 4) zasięg uciążliwości dla środowiska z racji dopuszczonych funkcji musi być bezwzględnie ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, zaś pomieszczenia w obiektach budowlanych przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w środki techniczne ochrony przed tymi uciążliwościami;
- 5) przy lokalizacji obiektów usługowych należy uwzględnić wymogi ochrony przed hałasem i zanieczyszczeniami istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej między innymi poprzez nasadzenia zieleni izolacyjno-krajobrazowej;
- 6) wykonywanie prac ziemnych należy ograniczyć do terenu lokalizacji poszczególnych budynków, dojazdów do nich oraz terenów realizacji infrastruktury technicznej;
- 7) do utwardzenia placów postojowych, dojazdów, miejsc postojowych dopuszcza się stosowanie nawierzchni przepuszczalnych (gruntowych) lub półprzepuszczalnych z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

5. Zasady ochrony powietrza, wód, gleby i ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi:

- 1) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku:
 - a) dla terenów o symbolu MNW-U – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;
- 2) w zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie ochrony powietrza ustala się wymóg przyjęcia do celów grzewczych rozwiązań nieemisyjnych, niskoemisyjnych i odnawialnych źródeł energii;
- 4) w zakresie ochrony wód ustala się:
 - a) planowane zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń cieków wodnych oraz nie może trwale zmieniać stosunków wodnych w obszarze objętym planem i na terenach przyległych,
 - b) zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych zgodnie z zasadami podanymi w §15 ust. 4,
 - c) warunki korzystania z wód regionu wodnego i zlewni oraz ustanowionych stref ochronnych: nie dotyczy;
- 5) konieczność ochrony, konserwacji i udrożnienia wszelkich cieków, oczek wodnych i rowów melioracyjnych; dopuszcza się skanalizowanie cieków i rowów melioracyjnych pod warunkiem zachowania nienaruszalności przepływu wód;

- 6) prowadzona działalność nie może naruszać naturalnych poziomów wód powierzchniowych i podziemnych oraz wpływać negatywnie na ich stan sanitarny i biologiczny, a w szczególności prowadzić do eutrofizacji cieków wodnych;
- 7) inne wymogi zachowania równowagi przyrodniczej i prawidłowych warunków życia zostały określone poprzez wskaźniki zagospodarowania terenów zawarte w ustaleniach szczegółowych w Rozdziale 3 Ustalenia szczegółowe planu dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami ograniczającymi, w karcie danego terenu.

§8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

1. Na obszarze objętym planem nie występują obiekty i tereny zabytkowe ujęte w ewidencji zabytków.
2. Na obszarze objętym planem nie występują budynki i tereny o wartościach historyczno-kulturowych.

§9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. Na obszarze objętym planem nie występują obszary przestrzeni publicznych, o których mowa w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. Na obszarze objętym planem ogólnodostępną przestrzeń publiczną stanowią tereny komunikacji drogowej publicznej, oznaczone w planie jako KDD, gdzie obowiązują następujące zasady:
 - 1) wyposażanie przestrzeni w obiekty niezbędne dla potrzeb użytkowników terenu, takie jak zieleń, infrastruktura techniczna itp. zgodnie z potrzebami zarządcy drogi;
 - 2) stosowanie zasad uniwersalnego projektowania w celu zagospodarowania terenu bez barier architektonicznych dla osób ze szczególnymi potrzebami.

§10. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

1. Ustalone w planie parametry: maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy - nie dotyczą działek pod drogi publiczne, drogi wewnętrzne, dojazdy, dojścia oraz nie dotyczą infrastruktury technicznej.
2. Dla terenów ustala się następujące wskaźniki parkingowe do obliczania wymaganej liczby miejsc do parkowania (zwane dalej „mp”):
 - 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: minimum 1 mp na jeden lokal mieszkalny i 1 mp na każde 50 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej lokalu użytkowego;
 - 2) dla zabudowy usługowej: minimum 1 mp na każde 50 m² powierzchni użytkowej usług, jednak nie mniej niż 1 mp,
 - 3) dla infrastruktury technicznej i układów komunikacji: dowolny.
3. Dla funkcji wymienionych w ust. 2 pkt. 1-3 każdorazowo należy dodatkowo określić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż:
 - 1) 1 stanowisko – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 6-15;
 - 2) 2 stanowiska – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 16-40;
 - 3) 3 stanowiska – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 41-100;
 - 4) 4% ogólnej liczby miejsc do parkowania, jeżeli ich ogólna liczba wynosi więcej niż 100.Miejsca te wliczają się do bilansu miejsc do parkowania określonych w ust. 2.
4. W zakresie sposobu realizacji miejsc parkingowych ustala się:
 - 1) obowiązuje realizacja miejsc do parkowania w granicach terenu działki budowlanej, na której zlokalizowana jest inwestycja;
 - 2) miejsca do parkowania mogą być sytuowane na poziomie terenu lub jako stanowiska w garażach;
 - 3) tymczasowe obiekty budowlane o funkcjach wywołujących potrzeby parkingowe, a w szczególności obiekty o funkcjach usługowych, podlegają powyższym wymaganiom;
 - 4) przebudowa, rozbudowa, nadbudowa istniejących budynków, lokalizacja nowych budynków, a także zmiana sposobu użytkowania istniejących lokali i budynków, wymaga zaspokojenia potrzeb parkingowych zgodnie z ustalonymi powyżej zasadami.

§11. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych

1. Na obszarze objętym planem przeznacza się na cele nierolnicze, na podstawie niniejszego planu, grunty rolne:
 - 1) grunty orne klasy RIVb o powierzchni 0,5521 ha, klasy RV o powierzchni 0,0538 ha,
 - 2) pastwiska trwałe klasy PsV o powierzchni 0,0664 ha.
2. Obszar objęty planem znajduje się poza granicami udokumentowanych złóż kopalin.
3. Obszar objęty planem znajduje się poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią.
4. Obszar objęty planem znajduje się poza granicami terenów górniczych.
5. Obszar objęty planem znajduje się poza terenami zagrożonymi osuwaniem się mas ziemnych.
6. Obszar objęty planem znajduje się poza granicami krajobrazu priorytetowego.

§12. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalenia i podziału nieruchomości na podstawie przepisów odrębnych.
2. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości na wniosek właścicieli lub użytkowników wieczystych:
 - 1) minimalna powierzchnia działki: jak minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami zawartymi w kartach terenów;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki:
 - a) w terenach oznaczonych symbolem 01MNW-U – 15 m,
 - b) w pozostałych terenach dowolna;
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: minimum 45° maksimum 135°.
3. Ustalenia w zakresie minimalnej powierzchni działki, szerokości frontu działki oraz kąta położenia granic działki nie dotyczą regulacji stanu prawnego nieruchomości, a także nie odnoszą się do działki gruntu przeznaczonej na powiększenie przylegającej działki budowlanej ani wydzieleń na potrzeby infrastruktury technicznej lub terenów komunikacji, dla których dopuszcza się powierzchnie, szerokość frontu działki i kąt położenia granic jako dowolne.
4. W zakresie podziału nieruchomości w obszarze objętym planem obowiązują ustalenia jak w ust. 2 i ust. 3. Dodatkowo dla nowo wydzielanych działek stanowiących drogi wewnętrzne, w tym innych niż opisane w planie, obowiązują:
 - 1) szerokość działki drogowej nie mniejsza niż 8,0 m; w przypadku drogi nieprzelotowej zakończenie placem do zawracania o wymiarach nie mniejszych niż 12,5 m x 12,5 m;
 - 2) wykonanie narożnych ściąg linii rozgraniczających nie mniejszych niż 4,5 m x 4,5 m przy zjazdach z dróg publicznych, skrzyżowaniach dróg wewnętrznych.

§13. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

1. W obszarze objętym planem wyklucza się możliwość lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 300 m².
2. W obszarze objętym planem przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne niskich napięć 0,4kV, w których sąsiedztwie obowiązują ograniczenia dla zagospodarowania terenu w pasie ochrony funkcyjnej o szerokości wynoszącej 7 m (po 3,5 m od osi linii w obie strony) oznaczonym na rysunku planu. W pasie ochrony funkcyjnej obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych. Ograniczenia w pasie ochrony funkcyjnej nie obowiązują w przypadku skablowania istniejących napowietrznych linii energetycznych bądź ich likwidacji.
3. Na ogólnodostępnych terenach przeznaczonych na cele usługowe oraz w ogólnodostępnych obiektach usługowych, przyjęte rozwiązania winny uwzględnić potrzeby osób z niepełnosprawnościami i innych osób z ograniczeniami w poruszaniu się w oparciu o projektowanie uniwersalne, w tym między innymi poprzez:

- 1) stosowanie rozwiązań wspomagających ruch osób poruszających się na wózkach inwalidzkich t.j.: rozwiązania jednopoziomowe, pochylnie, windy, miejsca postojowe dla niepełnosprawnych itp.;
- 2) stosowanie elementów orientacji dla osób niewidomych i słabo widzących, np. nawierzchnie fakturowe na ciągach pieszych wykorzystujące różnice faktury dla orientacji przestrzennej, plany, makiety i znaki z informacją ryflowaną itp.
4. W terenach o ustalonym przeznaczeniu dopuszczalne są następujące sposoby zagospodarowania i zabudowy:
 - 1) sytuowanie niezbędnych dla funkcjonowania obiektów i terenów urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym, takich jak: przyłącza, dojścia, dojazdy, miejsca parkingowe i place postojowe, place pod śmietniki itp., a także zieleń towarzyszącą oraz infrastrukturę techniczną;
5. Na obszarze objętym planem nie ustala się zakazu zabudowy.
6. Na całym terenie objętym planem wyklucza się możliwość lokalizacji odnawialnych źródeł energii stanowiących mikroinstalacje wykorzystujących do wytwarzania energii energię wiatru oraz biogazowni.
7. Ustalenia zawarte w kartach terenów, dotyczące formy dachu, nie dotyczą zadaszenia drugorzędnych elementów architektonicznych i konstrukcyjnych, takich jak lukarny, loggie, wykusze, ryzality, wystawki itp., dla których dopuszcza się dowolną formę dachu.
8. Ustalone w planie parametry: maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, nie dotyczą działek budowlanych wydzielonych wyłącznie do potrzeb infrastruktury technicznej oraz do potrzeb pełnienia dróg wewnętrznych.

§14. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. Obszar objęty planem powiązany jest komunikacyjnie z obszarami otaczającymi poprzez ul. Słoneczną - drogę publiczną gminną nr 110018G (znajdującą się poza obszarem planu) - przylegającą do obszaru objętego planem od strony wschodniej.
2. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem zapewniają projektowane do poszerzenia oraz istniejące układy komunikacyjne w tym obszary znajdujące się poza teren objętym planem. Zasady dostępności do terenów komunikacji zawierają ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów.
3. Drogę publiczną w obszarze objętym planem stanowić ma poszerzenie ulicy Słonecznej, oznaczone w planie symbolem 01KDD.

§15. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. Na całym terenie objętym planem dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - 1) projektowanej zabudowy - z sieci wodociągowej, w układzie zapewniającym dostawę wody pitnej odpowiedniej jakości;
 - 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub rozbiórkę istniejącej sieci wodociągowej zlokalizowanej na terenie objętym planem;
 - 3) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę oraz usytuowanie dróg pożarowych winno odpowiadać przepisom odrębnym.
3. Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie odprowadzenia ścieków:
 - 1) do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej;
 - 2) ścieki przemysłowe i technologiczne odprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) do czasu wybudowania zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych;
 - 4) po wybudowaniu zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej, gdy istnieją techniczne możliwości świadczenia przez tę sieć usług, ustala się nakaz przyłączenia obiektów do tej sieci, zaś zbiorniki bezodpływowe zlikwidować lub przystosować do gromadzenia wód opadowych i roztopowych;

- 5) ścieki powstałe w związku z prowadzoną działalnością na danym terenie i wymagające oczyszczenia do parametrów określonych w przepisach odrębnych przed wprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej, należy oczyszczać na urządzeniach zlokalizowanych w obrębie działki budowlanej, na której powstają;
- 6) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub rozbiórkę istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej zlokalizowanej na terenie objętym planem.
4. Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:
 - 1) w obszarze objętym planem należy minimalizować ilość nawierzchni szczelnych na rzecz nawierzchni azurowych w celu ograniczenia odpływu wód opadowych i roztopowych oraz dla stworzenia warunków lokalnej filtracji gruntowej; należy zapewnić maksymalną retencję wód opadowych i roztopowych;
 - 2) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z dróg publicznych i z dróg wewnętrznych:
 - a) poprzez retencjonowanie w obszarach pasów drogowych lub w innym terenie, w porozumieniu z właścicielem tego terenu,
 - b) pośrednio lub bezpośrednio do systemu kanalizacji deszczowej, na warunkach i za zgodą zarządcy systemu kanalizacji deszczowej,
 - c) do układu odwadniającego, nie włączonego do systemu kanalizacji deszczowej;
 - 3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z działek budowlanych:
 - a) wody opadowe i roztopowe odprowadzać w obrębie działki budowlanej objętej inwestycją lub na inny teren, do którego inwestor posiada tytuł prawny. Ustala się obowiązek retencjonowania wód z minimum 30% powierzchni dachów budynków, dojazdów, placów i parkingów położonych w obrębie działek budowlanych,
 - b) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
 - pośrednio lub bezpośrednio do systemu kanalizacji deszczowej, z zastosowaniem opóźnionego odpływu, na warunkach i za zgodą zarządcy systemu kanalizacji deszczowej,
 - do układu odwadniającego, nie włączonego do systemu kanalizacji deszczowej,
 - c) na etapie projektowania zagospodarowania terenu obowiązkowo uwzględnić:
 - systemy zbierania, oczyszczania i ponownego wykorzystania wody deszczowej,
 - infiltrację wód opadowych poprzez wszelkiego rodzaju przepuszczalne powierzchnie chłonne oraz przez wprowadzenie obiektów lub urządzeń ograniczających ilość odprowadzanych wód na rzecz ewaporacji, takich jak oczka wodne, ogrody kieszonkowe, ogrody deszczowe, łąki kwietne itp.;
 - 4) wody opadowe i roztopowe pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych (w tym także z miejsc postojowych i parkingów) przed odprowadzeniem do odbiorników wymagają oczyszczenia w stopniu wymaganym przepisami odrębnymi;
 - 5) odpływ wód opadowych i roztopowych z terenów dróg i działek budowlanych realizować w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zalewaniem innych terenów;
 - 6) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do systemu odwodnienia terenu drogi gminnej nr 110018G (ul. Słonecznej) na warunkach i za zgodą zarządcy drogi.
5. Ustala się następujące zasady w zakresie zaopatrzenia w gaz: zaopatrzenie w gaz z sieci gazowych lub ze zbiorników na gaz.
6. Ustala się następujące zasady w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
 - 1) dopuszcza się indywidualne, niskoemisyjne lub nieemisyjne sposoby zaopatrzenia w ciepło, wykorzystujące najnowsze technologie grzewcze o wysokiej sprawności;
 - 2) wyklucza się lokalizację źródeł ciepła powodujących przekroczenie dopuszczalnych poziomów emisji zanieczyszczeń do powietrza.
7. Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - 1) na całym obszarze objętym planem ustala się możliwość budowy, rozbudowy, przebudowy, remontu oraz usuwania sieci i obiektów elektroenergetycznych w tym stacji transformatorowych;
 - 2) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości mniejszej niż 1,5 m od granicy;

3) wyklucza się budowę nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych na całym obszarze objętym planem;

4) dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii stanowiących mikroinstalacje w rozumieniu przepisów odrębnych z uwzględnieniem zasad podanych w §13 ust. 6.

8. Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury teletechnicznej:

1) dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę lub remont infrastruktury systemów i urządzeń telekomunikacyjnych oraz teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych;

2) wyklucza się budowę nowych napowietrznych linii teletechnicznych lub teleinformatycznych na całym obszarze objętym planem.

9. Ustalenia dotyczące zasad obsługi w zakresie usuwania stałych odpadów: zgodnie z przepisami odrębnymi i prawem miejscowym.

§16. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

1. Nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§17. Stawka procentowa

1. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wskazano w poszczególnych kartach terenu zawartych w Rozdziale 3 Ustalenia szczegółowe planu dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe planu dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi

§18.1. Karta terenu o symbolu: **01MNW-U** (powierzchnia ok. 0,98 ha).

2. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oraz zabudowy usługowej;

1) ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu poprzez dopuszczenie lokalizacji:

a) wyłącznie usług nieuciążliwych,

b) budynków mieszkalnych jednorodzinnych – maksymalnie jeden budynek na jednej działce budowlanej (zabudowa mieszkaniowa),

c) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego i jednego budynku usługowego na jednej działce budowlanej; dopuszcza się lokal mieszkalny w budynku usługowym (zabudowa mieszkaniowo-usługowa),

d) budynków usługowych do świadczenia usług, o których mowa w §3 ust. 1 pkt 10 (zabudowa usługowa),

e) obiektów towarzyszących:

- w przypadku budynku gospodarczego – maksymalnie jeden budynek na jednej działce budowlanej,

- w przypadku budynku garażu albo budynku garażowo-gospodarczego – maksymalnie jeden budynek garażowy albo jeden budynek garażowo-gospodarczy na jednej działce budowlanej.

Budynki, o których mowa w lit. e) mogą być lokalizowane na jednej działce budowlanej wyłącznie jako towarzyszące budynkom, o których mowa w lit. b), lit. c) i lit. d),

f) infrastruktury technicznej,

g) odnawialnych źródeł energii stanowiące mikroinstalacje z uwzględnieniem wymogów zawartych w §13 ust. 6;

2) ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu poprzez wykluczenie lokalizacji:

a) zabudowy szeregowej,

b) zabudowy bliźniaczej,

c) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko; zakaz nie dotyczy infrastruktury technicznej.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu: zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6.
4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z ustaleniami zawartymi w §7.
5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z ustaleniami zawartymi w §8.
6. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy: jak na rysunku planu;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,30;
 - 3) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0,00, maksymalna 0,90;
 - 4) maksymalna intensywność zabudowy: 1,20;
 - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,50;
 - 6) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 9,0 m,
 - b) dla budynków usługowych: 12,0 m,
 - c) dla budynków gospodarczych, budynków garaży i budynków garażowo-gospodarczych: 5,0 m,
 - d) dla pozostałych obiektów budowlanych: 12,0 m.Ustalenie nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 7) rodzaj dachu:
 - a) kształt dachu i kąt nachylenia połaci dachowych głównych:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych: dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°; dopuszcza się wystawki, lukarny, okna połaciowe; suma szerokości lica lukarn i wystawek na każdej połaci dachu musi być mniejsza niż 30% długości tej połaci,
 - dla budynków gospodarczych, budynków garaży i budynków garażowo-gospodarczych: dowolne,
 - dla innych obiektów budowlanych: dowolne;
- 8) pozostałe ustalenia i gabaryty obiektów:
 - a) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
 - b) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych, budynków garaży oraz budynków garażowo-gospodarczych bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości mniejszej niż 1,5 m od granicy, przy zachowaniu nieprzekraczalnych linii zabudowy ustalonych w planie oraz przy zachowaniu przepisów odrębnych,
 - c) wyklucza się lokalizowanie budynków mieszkalnych i budynków usługowych bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości mniejszej niż 1,5 m od granicy działki,
 - d) maksymalny poziom posadzki parteru budynków w rejonie głównego wejścia do budynku: 0,50 m n.p.t.,
 - e) usytuowanie bryły głównej budynków: dłuższym bokiem równoległe lub prostopadle do drogi, z której następuje główny wjazd na działkę, z dopuszczeniem odchylenia do 15°,
 - f) minimalne wskaźniki miejsc postojowych: zgodnie z ustaleniami zawartymi w §10 ust. 2÷4.
7. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z ustaleniami zawartymi w §12.
8. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 800 m² z uwzględnieniem zasad zawartych w §12 ust. 4.
9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: zgodnie z ustaleniami zawartymi w §13.
10. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - 1) dostępność drogowa: z terenu drogi publicznej gminnej nr 110018G (ul. Słonecznej) znajdującej się poza granicami planu oraz z terenu komunikacji drogowej publicznej oznaczonej w planie jako 01KDD;

- 2) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych innych niż oznaczone w planie jako KDD – tereny komunikacji drogowej publicznej przy zachowaniu zasad określonych w §12 ust. 4;
- 3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami wskazanymi w §15.
- 11.** Wysokość stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 0,1%.
- §19.1.** Karta terenu o symbolu: **01KDD** (powierzchnia ok. 0,03 ha).
- 2.** Przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej publicznej:
- 1) teren stanowi poszerzenie istniejącej drogi gminnej – ulicy Słonecznej jak na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę, remont oraz rozbiórkę obiektów budowlanych i urządzeń niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania obiektów budowlanych oraz obiektów towarzyszących zlokalizowanych na terenie.
- 3.** Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu: zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6.
- 4.** Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z ustaleniami zawartymi w §7.
- 5.** Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z ustaleniami zawartymi w §8.
- 6.** Parametry oraz wyposażenie drogi:
- 1) szerokość drogi jak w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój drogi: dowolny, w zależności od potrzeb zarządcy drogi;
- 3) elementy wyposażenia: dowolne, w zależności od potrzeb zarządcy drogi;
- 4) w liniach rozgraniczających drogi dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej nie związanej z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego, w tym przebudowę, rozbudowę, remont lub rozbiórkę, a także prowadzenie prac eksploatacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszcza się lokalizowanie obiektów budowlanych, urządzeń, przedmiotów i materiałów niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego, za zgodą zarządcy drogi;
- 6) dopuszcza się wydzielanie miejsc postojowych w liniach rozgraniczających drogi w zależności od potrzeb zarządcy drogi.
- 7.** Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z ustaleniami zawartymi w §12.
- 8.** Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: dowolna.
- 9.** Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: zgodnie z ustaleniami zawartymi w §13.
- 10.** Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami wskazanymi w §15 i w zależności od potrzeb.
- 11.** Wysokość stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 0,01%.

Rozdział 4

Przepisy końcowe

- §20. 1.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Puck.
- 2.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący
Rady Gminy Puck

ADWOKAT

Jakub Kudła

**Załącznik nr 1 do Uchwały Nr .../.../26
Rady Gminy Puck z dnia ... 2026 r.**

Rysunek planu w skali 1:1000

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu
obróbu Domatówko – rejon ulicy Słonecznej, oznaczony symbolem
D1

D1

01MNW-U

01KDD

Oznaczenia

-  granica obszaru objętego planem
-  strefa ochrony sieci elektroenergetycznej
-  nieprzekraczalna linia zabudowy

cały obszar objęty planem znajduje się w Obszarze Chronionego
Krajobrazu Puszczy Darłubskiej

Przeznaczenia terenu

-  tereny komunikacji drogowej publicznej
-  teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
oraz zabudowy usługowej

układ wsp. płaskich: PL2000 strefa 6
mapa zasadnicza z zasobów
geodezyjnych Starostwa Powiatowego
w Pucku

skala 1:1000

0 10 20 30 40 m



**Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr .../.../26
Rady Gminy Puck z dnia ... 2026 r.**

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu Domatówko – rejon ulicy Słonecznej,
oznaczonego symbolem D1**

Projekt planu miejscowego w zakresie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu Domatówko – rejon ulicy Słonecznej, oznaczonego symbolem D1 został przedłożony do konsultacji społecznych w dniach od 19 sierpnia 2026 r. do 21 września 2026 r. Termin składania uwag podany został w ogłoszeniu o konsultacjach społecznych i upłynął w dniu 21 września 2026 r. W okresie trwania konsultacji społecznych, w ustalonym terminie składania uwag oraz w trakcie dyskusji publicznej w dniu 10 września 2026 r. nie złożono uwag do projektu planu ani do prognozy oddziaływania na środowisko.

Przewodniczący Rady Gminy Puck

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które
należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania dotyczących miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu Domatówko – rejon ulicy Słonecznej,
oznaczonego symbolem D1**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Gminy Puck rozstrzyga co następuje:

- 1) W obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przewiduje się częściowe podcięcie terenu pod poszerzenie układu komunikacji drogowej publicznej – ul. Słoneczną. Realizacja tego przedsięwzięcia ma na celu poprawę dostępności komunikacyjnej obszaru objętego planem oraz umożliwić utworzenie właściwego rozwiązania zapewniającego właściwy dostęp do terenów inwestycyjnych poprzez układy komunikacji. Ze względu, iż obszar objęty planem stanowi własność Gminy, nie wystąpi konieczność ponoszenia kosztów nabycia tego obszaru;
- 2) Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego należy przewidzieć rozbudowę systemów infrastruktury technicznej w zakresie należącym do zadań własnych Gminy. Zakres potrzebnych inwestycji obejmować będzie przede wszystkim rozbudowę sieci wodociągowej oraz kanalizacji sanitarnej. Zaopatrzenie w media przyszłej zabudowy na terenie będzie realizowane przez inwestorów poprzez budowę przyłączy na warunkach określonych przez zarządców poszczególnych sieci.

Na obszarze objętym planem przewiduje się realizację ww. przedsięwzięć z wykorzystaniem środków publicznych, zaś źródła finansowania będą stanowić środki pochodzące z budżetu gminy (środki własne), środki pomocowe (środki zewnętrzne) i partycypacja inwestorów w kosztach budowy.

Przewodniczący Rady Gminy Puck

**Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr .../.../26
Rady Gminy Puck z dnia ... 2026 r.**

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu Domatówko – rejon ulicy Słonecznej, oznaczonego symbolem D1

1. INFORMACJA O PROJEKCIE PLANU

1.1. Podstawa opracowania

Projekt planu miejscowego sporządza się na podstawie uchwały Nr XXXIX/67/26 Rady Gminy Puck z dnia 25 czerwca 2026 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Domatówko – rejon ulicy Słonecznej, oznaczonego symbolem D1. Obszar objęty planem miejscowym ma powierzchnię ok. 1,00 ha, a dla tego obszaru nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

1.2. Planowane funkcje

Celem sporządzenia niniejszego planu miejscowego jest ustalenie spójnych zasad kształtowania zabudowy w tym rejonie Gminy Puck, przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową i usługową terenu stanowiącego obecnie obszar wolny od zainwestowania i nieużytkowany, przy zapewnieniu ochrony wartości kulturowych obszaru i ochrony środowiska przyrodniczego.

W projekcie planu miejscowego przewidziano umożliwienie realizacji zabudowy mieszkaniowej i zabudowy usługowej na praktycznie całym obszarze z uwzględnieniem konieczności poszerzenia (w części wschodniej) pod obszar układu komunikacji publicznej (gminnej). Przyjęcie rozwiązań projektu planu umożliwia racjonalne i pełne wykorzystanie tego obszaru miejscowości, zlokalizowanego wokół istniejącej zabudowy mieszkaniowej oraz w bezpośrednim sąsiedztwie drogi publicznej gminnej nr 110018G (ul. Słonecznej).

1.3. Ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Puck.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Puck, przyjętym uchwałą Nr XXVI/86/2000 Rady Gminy Puck z dnia 03 października 2000 r. ze zmianami, obszar objęty planem miejscowym znajduje się na terenach oznaczonych symbolem F6 i opisanych jako potencjalne tereny inwestycyjne – preferencje funkcjonalne zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i rekreacyjna. W projekcie planu miejscowego przewidziano możliwość lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej, której wielkość oraz parametry wpisują się w okalające sąsiedztwo. Tym samym przedmiotowy projekt planu miejscowego jest zgodny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Puck.

2. UZASADNIENIE SPORZĄDZENIA PROJEKTU PLANU

2.1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Przedmiotowy plan miejscowy obejmuje teren zlokalizowany w bezpośredniej bliskości drogi gminnej publicznej, w otoczeniu istniejącej zabudowy miejscowości Domatówko, w rejonie wyposażonym w pełną infrastrukturę techniczną, zaś jego ustalenia nie naruszają zastanego zagospodarowania, przyczyniając się do jego ujednolicenia, wypełnienia oraz uporządkowania. Przyjęte w projekcie planu rozwiązania w zakresie dopuszczonych wskaźników zagospodarowania terenów, w tym konieczności zachowania znaczącej powierzchni biologicznie czynnej, optymalnej wielkości powierzchni zabudowy, dopuszczonej maksymalnej wysokości zabudowy, a także gabarytów obiektów oraz zasad ich sytuowania na działkach budowlanych, wpływają na racjonalne zagospodarowanie terenu objętego planem oraz na zapewnienie ładu przestrzennego. Również określone i dopuszczone rodzaje materiałów budowlanych, kolory elewacji i dachów budynków, jednolitości koloru stolarki okiennej w obrębie budynku, a także jednolitości kolorystyki pokrycia dachu w obrębie

budynku oraz wymóg harmonizowania budynków na jednej działce budowlanej, zapewniają właściwe utrzymanie wymogów urbanistyki i architektury.

2.2. Potrzeby zrównoważonego rozwoju

Zapisy projektu planu miejscowego zapewniają możliwość rozwoju obszaru objętego planem w kontekście wykorzystania inwestycyjnego, będąc jednocześnie neutralnymi dla funkcji rolnych znajdującej się na terenach sąsiadujących. W terenach inwestycyjnych przewidziano możliwość lokalizacji zabudowy mieszkaniowej lub zabudowy usługowej z usługami wyłącznie nieuciążliwymi, które to usługi mają zabezpieczać potrzeby istniejącej zabudowy mieszkaniowej miejscowości Domatówko. W planie przewidziano także odpowiednią wielkość wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej jak i konieczność ochrony zadrzewień istniejących, co zapewnia właściwe zrównoważenie obszaru i umożliwia zapewnienie jego potrzeb rozwojowych bez negatywnego wpływu na środowisko i przyrodę.

2.3. Walory architektoniczne i krajobrazowe

Obszar objęty planem obejmuje tereny niezabudowane, zaś bezpośrednie sąsiedztwo stanowi wolnostojąca zabudowa o funkcji mieszkaniowej, z dachami zarówno dwuspadowymi jak i wielospadowymi. Dla nowej zabudowy ustalono formy zabudowy nawiązujące do zabudowy zbieżnej z zabudową sąsiadującą, wykluczając zabudowę bliźniaczą i szeregową, co zapewnia zrównoważanie walorów architektonicznych i krajobrazowych oraz zapewnia spójność zagospodarowania z obszarami ościennymi. Teren objęty planem położony jest poza granicami krajobrazów priorytetowych, co zostało wskazane w treści projektu planu.

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

Plan miejscowy w swoich zapisach przewiduje konieczność zapewnienia ochrony środowiska poprzez przyjęcie znacznego parametru minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, a także wskazuje na konieczność stosowania rozwiązań uwzględniających retencję wód opadowych i roztopowych poprzez wprowadzanie łąk kwietnych, ogrodów deszczowych, ogrodów kieszonkowych itp. Jednocześnie wyklucza możliwość lokalizacji obiektów i prowadzenia działalności, które mogą pogorszyć stan środowiska. Zakazuje również lokalizowania i budowy składowisk odpadów niebezpiecznych, lokalizacji inwestycji mogących spowodować poważne awarie zagrażające zdrowiu ludzi i środowisku oraz zanieczyszczenie środowiska.

W obszarze objętym planem przeznaczono na cele nierolnicze, w oparciu o ustalenia planu, 0,6059 ha gruntów ornych klasy RIVb i RV oraz 0,0664 ha pastwisk trwałych klasy PsV.

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

W obszarze objętym planem nie występują ani obiekty i tereny zabytkowe ujęte w gminnej ewidencji zabytków, ani budynki i tereny o wartościach historyczno-kulturowych.

2.6. 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 (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1411)

Plan miejscowy przewiduje lokowanie zainwestowania z zachowaniem równowagi przyrodniczej, z koniecznością dbania o istniejące walory środowiskowe obszaru, przy spełnieniu wymagań ochrony powietrza, gleby, wód, odpowiednich norm ochrony przed hałasem, a także wskazuje na konieczność stosowania odpowiednich zasad w zakresie zapatrzenia w wodę, energię i ciepło oraz odprowadzania ścieków i gromadzenia oraz wykorzystania wód opadowych i roztopowych. W ustaleniach planu wskazano także na konieczność stosowania zasad uniwersalnego projektowania w celu zagospodarowania terenu bez barier architektonicznych dla osób ze szczególnymi potrzebami, a także na konieczność zapewnienia wystarczającej ilości miejsc postojowy zaopatrzonych w kartę parkingową. Tym samym plan miejscowy spełnia wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia oraz odpowiada na potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami.

2.7. Walory ekonomiczne przestrzeni

Przyjęte rozwiązania w projekcie planu miejscowego wpłyną na zwiększenie walorów ekonomicznych przestrzeni. Osiągnięte to zostanie dzięki skumulowaniu, w rejonie istniejącego zagospodarowania miejscowości oraz w bezpośredniej bliskości drogi gminnej, funkcji mieszkaniowych i funkcji usługowych nieuciążliwych oraz właściwemu zapewnieniu obsługi komunikacyjnej obszaru w oparciu o istniejące i funkcjonujące rozwiązania drogowe bez nadmiernej ingerencji w przestrzeń. Plan przewiduje uzupełnienie zabudowy już istniejącej, wypełnieniu zainwestowania wzdłuż jednej z głównych dróg w miejscowości i zapobiega rozlewaniu się tej zabudowy na tereny dotychczas niezainwestowane, przez co w pełni wpisuje się w maksymalizację wykorzystania przestrzeni, jej uzupełniania i właściwego lokowania.

2.8. Prawo własności

Obszar objęty planem stanowi własność gminną, zaś zapisy projektu planu nie ingerują w sposób ponadprzeciętny w prawa właścicieli lub użytkowników wieczystych. W planie zapewniono możliwość realizacji inwestycji w rejonach do tego predysponowanych, a także zapewniono ich połączenie z istniejącym układem komunikacji kołowej. Dodatkowo zapisy i rozwiązania planu w sposób minimalny wpływają na zmiany dotychczasowego sposobu użytkowania terenów przez ich właściciela, zaś główne zmiany odnoszą się do możliwości lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej co jest zgodne z interesem właściciela tego terenu.

2.9. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Plan miejscowy pozostaje neutralny w zakresie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa (usytuowany jest poza obszarami przewidzianymi pod tego typu cele).

2.10. Potrzeby interesu publicznego

W obszarze planu, zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego, nie zostały przewidziane lokalizacje inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym. Obszaru objętego planem mogą dotyczyć ewentualnie inwestycje w zakresie budowy i modernizacji kanalizacji sanitarnej wraz z budową układów tłocznych i modernizacją przepompowni ścieków w ramach aglomeracji ściekowych. Natomiast przyjęte ustalenia w planie miejscowym umożliwiają realizację takiej infrastruktury technicznej.

Na obszarze objętym planem, ogólnodostępną przestrzeń stanowią mają tereny komunikacji publicznej gminnej. Przyjęte dla tych obszarów ustalenia przewidują możliwość ich właściwego urządzenia, doposażenia w obiekty niezbędne dla potrzeb użytkowników oraz wykluczają lokalizację elementów wpływających negatywnie na estetyczny wygląd przestrzeni. Tym samym ustalenia planu w pełni zabezpieczają interes publiczny.

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

Plan miejscowy przewiduje możliwość budowy, rozbudowy, przebudowy i likwidacji infrastruktury technicznej w tym sieci szerokopasmowych, a dodatkowo stwarza możliwość lokalizacji odnawialnych źródeł energii stanowiących mikroinstalacje wykluczając jedynie te, które do wytwarzania energii potrzebują energii wiatru oraz biogazu.

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

W zapisach ustaleń planu miejscowego wskazano na konieczność zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, a także dopuszczono możliwość realizacji inwestycji zabezpieczających takie potrzeby w zakresie budowy, przebudowy, rozbudowy i likwidacji infrastruktury wodociągowej.

2.13. 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 środowisko, 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.

2.14. Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej

Plan miejscowy nie ingeruje ponadprzeciętnie w rolniczą przestrzeń produkcyjną, a jego ustalenia nie wpływają negatywnie na rozwój produkcji rolniczej. Obszar objęty planem stanowi teren otoczony obszarami przekształconymi i zainwestowanymi, zaś możliwość jego zainwestowania stanowić będzie spójne uzupełnienie zabudowy miejscowości.

2.15. 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

W obszarze objętym planem miejscowym zapewniono zabezpieczenie zarówno interesu publicznego jak i interesów prywatnych. Zaproponowane w planie ustalenia i funkcje, nie wpływają na pogorszenie istniejącego stanu zagospodarowania, zaś w sposób korzystny wpływają na jego zmiany oraz potencjalny rozwój z uwzględnieniem i poszanowaniem występujących tu walorów środowiskowych, a także kulturowych.

2.16. Uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, walorów przyrodniczych przestrzeni, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni

W projekcie planu miejscowego uwzględniono wymagania ładu przestrzennego oraz walorów przyrodniczych przestrzeni. Przyjęte ustalenia nie naruszają stanu istniejącego, a wpływają na poprawę jakości zagospodarowania przestrzeni, a także umożliwiają jej efektywne i pełniejsze zagospodarowanie. Plan umożliwia lokalizację zainwestowania wprowadzając możliwość uzupełnienia zabudowy już istniejącej wokół i eliminując możliwość jej rozlewnia się na obszary dotychczas niezainwestowane. Uwzględniono również rolniczy charakter miejscowości i jej walory historyczno-kulturowe, przypisując odpowiednie i stonowane gabaryty nowych budynków w zakresie ich maksymalnej wysokości zabudowy, wymagań dotyczących materiałów i kolorystyki elewacji i dachów budynków, a także zasad usytuowania budynków na działkach budowlanych. Wprowadza również rozwiązania nakazujące właściwe retencjonowanie wód opadowych i roztopowych przy konieczności utrzymania właściwej wielkości powierzchni biologicznie czynnej.

Dodatkowo przyjęte rozwiązania w projekcie planu miejscowego spowodują zwiększenia walorów ekonomicznych przestrzeni, umożliwiając rozwój miejscowości poprzez wprowadzenie zabudowy usługowej nieuciążliwej stanowiącej uzupełnienie istniejącego zagospodarowania mieszkaniowego miejscowości Domatówko.

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

W ramach prac nad projektem planu miejscowego, Wójt Gminy Puck podał do publicznej wiadomości, poprzez obwieszczenie i ogłoszenie, o podjęciu przez Radę Gminy Puck uchwały Nr XXXIX/67/26 z dnia 25 czerwca 2026 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Domatówko – rejon ulicy Słonecznej, oznaczonego symbolem D1.

Ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania planu ukazało się:

- na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Puck w dniu 01 lipca 2026 r.,
- na stronie BIP Gminy Puck w dniu 01 lipca 2026 r.,
- w prasie w dniu 01 lipca 2026 r.

Dodatkowo ogłoszenie to przesłano do Sołectwa Domatówko, celem wywieszenia na tablicy ogłoszeń.

Zaineresowani mogli składać wnioski do planu w terminie do dnia 24 lipca 2026 r.

Dodatkowo Wójt Gminy Puck podał do publicznej wiadomości, poprzez ogłoszenie, o możliwości składania wniosków do prognozy oddziaływania na środowisko. Ogłoszenie takie ukazało się:

- na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Puck w dniu 01 lipca 2026 r.,
- na stronie BIP Gminy Puck w dniu 01 lipca 2026 r.,
- w prasie w dniu 01 lipca 2026 r.

Dodatkowo ogłoszenie to przesłano do Sołectwa Domatówko, celem wywieszenia na tablicy ogłoszeń.

Zaineresowani mogli składać wnioski do ww. dokumentu w terminie do dnia 24 lipca 2026 r.

Ogłoszenie o konsultacjach społecznych projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko ukazało się:

- na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Puck w dniu 19 sierpnia 2026 r.
- w prasie w dniu 19 sierpnia 2026 r.
- na stronie BIP Gminy Puck w dniu 19 sierpnia 2026 r.

Dodatkowo ogłoszenie to przesłano do Sołectwa Domatówko, celem wywieszenia na tablicy ogłoszeń.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko udostępniono do konsultacji społecznych w dniach od 19 sierpnia 2026 r. do 21 września 2026 r. W dniu 10 września 2026 r. zorganizowano spotkanie otwarte nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Termin składania uwag do projektu planu oraz uwag do prognozy oddziaływania na środowisko został wyznaczony do dnia 21 września 2026 r.

W wyznaczonym terminie nie wpłynęły żadne uwagi do projektu planu.

W wyznaczonym terminie nie wpłynęły żadne uwagi do prognozy oddziaływania na środowisko.

4. ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY ORAZ SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UNIWERSALNEGO PROJEKTOWANIA

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przewiduje konieczność dokonywania przez wójta analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy oraz ich przekazywania radzie gminy. Wójt Gminy Puck dokonał ww. analizy w okresie 01.01.2015r. – 30.06.2018r., zaś analiza ta została przedstawiona Radzie Gminy Puck, która w uchwale Nr LVIII/132/18 z dnia 18 października 2018 r. potwierdziła aktualność w odniesieniu do zasad polityki przestrzennej oraz zachowanie aktualności przyjętych planów miejscowych. Dodatkowo umocowano Wójta do podejmowania działań w zakresie zmiany obowiązujących planów miejscowych oraz sporządzania planów nowych.

W przedmiotowym przypadku, procedowany plan miejscowy jest efektem wypracowania rozwiązań w zakresie racjonalnego uzupełnienia istniejącego zainwestowania miejscowości Domatówko, z przyjęciem ustaleń zapewniających należyłą ochronę walorów krajobrazowych i środowiskowych tego obszaru, a zgodnych z polityką przestrzenną Gminy, co wpisuje się w rozwój Gminy oraz zapewnia realizację wizji jej rozwoju zawartą w strategii rozwoju Gminy Puck.

5. WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY

Wprowadzenie przedmiotowego planu miejscowego wpłynie znacząco na finanse publiczne w tym na budżet gminy. Wejście w życie planu miejscowego wywołać może zwiększenie

dochodów Gminy w związku z parcelacją oraz ewentualnym zbyciem nowych działek oraz stopniową realizacją nowego zainwestowania (podatek od nieruchomości). Rozwiązania przyjęte w planie miejscowym mogą również wywołać skutek po stronie kosztowej Gminy, a który wynikać będzie z konieczności rozbudowy i przebudowy systemu sieci wodno-kanalizacyjnej, a także z konieczności urządzenia i utrzymania układów komunikacji wewnętrznej. Koszty realizacji ustaleń planu będą ponoszone z wykorzystaniem środków publicznych, zaś źródła finansowania będą stanowić środki pochodzące z budżetu Gminy (środki własne), środki pomocowe (środki zewnętrzne) i partycypacja inwestorów w kosztach budowy.