

C7. UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTEZA USTALEŃ ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PUCK – dla terenu działek od nr 57/6 do nr 57/37 położonych w obrębie Brudzewo - ZMIANA NR X. Zmiana sporządzona na podstawie uchwały nr LX/59/18 Rady Gminy Puck z dnia 26 kwietnia 2018 r.

Spis treści

C7. UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTEZA USTALEŃ ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PUCK – dla terenu działek od nr 57/6 do nr 57/37 położonych w obrębie Brudzewo - ZMIANA NR X. Zmiana sporządzona na podstawie uchwały nr LX/59/18 Rady Gminy Puck z dnia 26 kwietnia 2018 r.	1
I. UZASADNIENIE ZMIANY STUDIUM	1
II. SYNTEZA USTALEŃ ZMIANY STUDIUM	2
II.1. Synteza uwarunkowań.	2
6) Uwarunkowania wynikające z warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia.	3
II.2. Synteza ustaleń studium w zakresie kierunków zagospodarowania przestrzennego i zasad polityki przestrzennej.	3
	12

I. UZASADNIENIE ZMIANY STUDIUM

Zmianę Studium nr X dla fragmentu obrębu Brudzewo, obejmuje teren działek od nr 57/6 do nr 57/37 położonych w obrębie Brudzewo, sporządzono na podstawie uchwały nr LX/59/18 Rady Gminy Puck z dnia 26 kwietnia 2018 r.

Teren położony jest w zachodniej części obrębu Brudzewo, po południowej stronie ul. Myśliwskiej. Powierzchnia terenu wynosi ok. 4,20 ha.

Jest to teren w przewadze rolniczy – występują tu grunty rolne klasy R IVa, R IVb, ŁVI. W północno – zachodniej części terenu występuje niewielki teren leśny a w południowo – zachodniej części występują podmokły nieużytek.

Teren podzielony jest na działki o powierzchni od 900 m² do 3000 m².

W ulicy Myśliwskiej przebiega sieć wodociągowa.

Po zachodniej stronie i po północnej stronie terenu również znajdują się tereny podzielone na działki budowlane.

Teren nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Dla terenu objętego zmianą studium wydane zostały Decyzja o warunkach zabudowy, w których ustalono dla tego terenu funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Na tej podstawie dokonano podziału terenu na działki budowlane.

W obowiązującym studium teren ten określony został jako „obszar rolniczo-osadniczy”.

W zmianie studium przeznacza się ten teren na cele inwestycyjne – zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy rekreacyjnej i zabudowy usługowej w tym usług turystyki – teren oznaczony symbolem I 17.

W terenie nie występują uwarunkowania faktyczne i prawne wykluczające możliwość zabudowy.

Zmiana przeznaczenia terenu z rolniczego na inwestycyjny została uzasadniona wykonanymi analizami ekonomicznymi, środowiskowymi i społecznymi oraz wykazaniem możliwości finansowania przez gminę infrastruktury komunikacyjnej, wodociągowej i kanalizacyjnej.

Zmiana studium umożliwi realizację celów rozwoju gminy ustalonych w dokumencie Studium, takich jak:

- rozwój głównych funkcji, do których zaliczono między innymi funkcje usługowe, produkcyjne oraz funkcje mieszkaniowe,
- poprawa jakości życia mieszkańców w zakresie standardów zamieszkania, poziomu obsługi mieszkańców, rozwój miejsc pracy.

Ustalone dla terenu objętego zmianą funkcje umożliwią realizację tych celów.

Zmiana Studium umożliwi też rozwój funkcji turystycznych – co jest zgodne z kierunkami rozwoju gminy Puck ustalonymi w Planie Rozwoju Obszaru Metropolitalnego.

II. SYNTEZA USTALEŃ ZMIANY STUDIUM

II.1. Synteza uwarunkowań.

1) Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu.

Teren zmiany studium obejmuje działki od nr 57/6 do nr 57/37 położone w zachodniej części obrębu Brudzewo, po południowej stronie ul. Myśliwskiej.

Łączna powierzchnia terenu wynosi ok. 4,20 ha.

Jest to teren w przewadze rolniczy – występują tu grunty rolne klasy R IVa, R IVb, ŁVI. W północno - zachodniej części terenu występuje niewielki teren leśny a w południowo – zachodniej części występuje podmokły nieużytek.

Teren podzielony jest na działki o powierzchni od 900 m² do 3000 m².

W ulicy Myśliwskiej przebiega sieć wodociągowa

Po zachodniej stronie i po północnej stronie również znajdują się tereny podzielone na działki budowlane.

Teren nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Dla terenu objętego zmianą studium wydane zostały Decyzje o warunkach zabudowy, w których ustalono dla tego terenu funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Na tej podstawie dokonano podziału terenu na działki budowlane.

2) Uwarunkowania wynikające ze stanu ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony.

W obrębie terenu nie występuje zabudowa.

Najbliższa zabudowa występuje w odległości około 460 m w kierunku zachodnim – są to budynki mieszkalne jednorodzinne oraz w odległości około 900 m w kierunku wschodnim – są to siedliska rolnicze.

Wymogi ochrony krajobrazu i ładu przestrzennego winny zostać uwzględnione poprzez nawiązanie projektowanej zabudowy do form zabudowy historycznie występujących w tym regionie.

3) Uwarunkowania wynikające ze stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkość i jakość zasobów wodnych oraz wymogi ochrony środowiska, oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego.

Na terenie objętym zmianą studium ani w jego sąsiedztwie nie występują źródła zanieczyszczeń ani hałasu - stan środowiska ocenia się jako dobry.

Teren objęty zmianą Studium nie jest położony:

- w granicach zbiorników wód podziemnych,
- w granicach obszarów objętych ochroną prawną z tytułu ustawy o ochronie przyrody.

W obrębie terenu nie występują: tereny zagrożeń geologicznych, udokumentowane złoża kopalin, tereny górnicze, zbiorniki zasobowe wód podziemnych, obszary zagrożone powodzią.

Najbliższe obszary chronione występujące w otoczeniu terenu zmiany studium to:

- Obszaru Chronionego Krajobrazu Puszczy Darżlubskiej, którego granica przebiega w odległości ok. 100 m w kierunku północnym i około 80 m w kierunku południowym - dla tego obszaru obowiązuje uchwała nr Sejmiku Województwa Pomorskiego nr 259/XXIV/16 z dnia 25 lipca 2016 r.
- Obszar NATURA 2000 PLB220007 Puszcza Darżlubska, którego granica przebiega w odległości ok. 10 m w kierunku północnym i około 80 m w kierunku południowym - dla tego obszaru obowiązuje Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku z dnia 9 maja

2014 r. (dla tego obszaru i strefy w zasięgu 10 km od granic obszaru), zmienione Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku z dnia 18 lutego 2016 r. W Zarządzeniu Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku z dnia 9 maja 2014 r. - załącznik nr 6 do Zarządzenia zawarto wskazanie do wprowadzenia zmian w istniejącym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Puck i wprowadzenie zapisów zapewniających nielokowanie ferm norki amerykańskiej w strefie do 10 km od granicy obszaru Natura 2000 w granicach opracowania studium.

4) Uwarunkowania dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Aktualnie dla województwa pomorskiego obowiązuje Nowy Plan zagospodarowania przestrzennego Województwa Pomorskiego 2030 oraz Plan zagospodarowania przestrzennego obszaru metropolitalnego Trójmiasta, zwany Planem zagospodarowania przestrzennego Obszaru Metropolitalnego Gdańsk - Gdynia - Sopot 2030, przyjęty uchwałą nr 318/XXX/16 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 29 grudnia 2016 r. (Dz.Urz.Woj.Pom.z 2017 r. poz. 603). Zgodnie z ww. planem teren objęty zmianą studium położony jest w mikroregionie historyczno – kulturowym Ziemi Puckiej. Jest to obszar występowania wybitnych i bardzo wysokich walorów dziedzictwa kulturowego, oraz wymagający aktywnej polityki regionalnej w zakresie ochrony dóbr kultury.

W obrębie terenu nie występują:

- tereny ani obiekty wpisane do Rejestru Zabytków Województwa Pomorskiego,
- tereny ani obiekty ujęte w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków i w Gminnej Ewidencji Zabytków przyjętej Zarządzeniem Nr 83/16 Wójta Gminy Puck z dnia 23 maja 2016 r.,
- uwarunkowania w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego zapisane w planie zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego,
- strefy ochrony konserwatorskiej wskazane w obowiązującym Studium... gminy Puck,
- grupy zieleni historycznej,
- historyczne miejsca, miejsca wymagający ochrony jako pomniki historii i parki kulturowe.

5) Uwarunkowania wynikające z rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym.

Według informacji przesłanej do Urzędu Gminy Puck przez Zarząd Województwa Pomorskiego (pismo znak DRRP-G.7637.180.2018 z dnia 18.07.2018r.) Zarząd Województwa nie sporządził Audytu krajobrazowego, o którym mowa w art. 38a.Ust.1.

6) Uwarunkowania wynikające z warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia.

Obecne warunki topo - bioklimatyczne na terenie objętym zmianą Studium są korzystne dla lokalizacji obiektów i terenów związanych ze stałym pobytem ludzi.

7) Uwarunkowania wynikające z zagrożeń bezpieczeństwa ludności i jej mienia.

Zagrożenia bezpieczeństwa i mienia ludzi mogą wystąpić w wypadku awarii (zerwania) napowietrznej linii energetycznej 15 kV. Przy lokalizacji zabudowy należy uwzględnić pas ograniczeń wzdłuż napowietrznej linii energetycznej 15 kV, o szerokości 14m, po 7 m od osi linii.

8) Uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju gminy.

Zgodnie z art. 10 ust.1 pkt 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wprowadzonym art. 41 ust.3 lit a ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.), w studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniając w szczególności:

- a) analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne,
- b) prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego,
- c) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,
- d) bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.

1. ANALIZY

WSTĘP

Zmiana Studium dotyczy wydzielonego przestrzennie obszaru działki od nr 57/6 do nr 57/37 położone zachodniej części obrębu Brudzewo, o łącznej powierzchni ok. 4,20 ha.

Jest to teren w przewadze rolniczy – występują tu grunty rolne klasy R IVa, R IVb, ŁVI. W północno - zachodniej części terenu występuje niewielki teren leśny a w południowo – zachodniej

części występuje podmokły nieużytek. Teren podzielony jest na działki o powierzchni ok. 900 m². Wieś obrębowa Brudzewo obejmuje obszar sięgający w kierunku zachodnim do Puszczy Darżlubskiej w kierunku wschodnim do wsi Błądzikowo, w kierunku północnym do granicy miasta Pucka. Na osi północ – południe obszar wsi przecina droga wojewódzka nr 216.

Obszar wsi jest zróżnicowany pod względem przyrodniczym i funkcjonalnym.

ANALIZA EKONOMICZNA

Ustawa z dnia 20 lipca 2000 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 994 ze zm.) w art. 7 ust.1 określa obowiązki gminy w zakresie finansowania zbiorowych potrzeb mieszkańców gminy.

Zadania własne gminy, odnoszące się do potrzeb mieszkańców w aspekcie zagospodarowania przestrzennego obejmują między innymi sprawy:

- gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz organizacji ruchu drogowego,
- wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz,
- opieki zdrowotnej, edukacji publicznej, kultury, sportu i turystyki,
- zieleni gminnej.

W przypadku terenu objętego niniejszą zmianą Studium, koszty ponoszone przez gminę zależne będą od zakresu realizowanych inwestycji dotyczących dróg publicznych, urządzeń wodociągowych i kanalizacji sanitarnej.

Wyznaczanie nowych terenów pod zainwestowanie zgodnie z ustaloną polityką gminy, a co za tym idzie zabudowa i zagospodarowanie terenów wyznaczonych pod zabudowę, wiąże się nie tylko z wydatkami, które ponosić będzie gmina ale również dochodami.

Dochody gminy będą wynikały z:

- wpływów z podatku od nieruchomości (gruntów i budynków);
- wpływów z tytułu wzrostu wartości nieruchomości (opłaty planistycznej – po uchwaleniu planu miejscowego);
- wpływów z opłat adiacenckich z tytułu wzrostu wartości w wyniku podziału nieruchomości dokonanego na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego;
- wpływów z opłat adiacenckich z tytułu wzrostu wartości w wyniku budowy przez gminę infrastruktury technicznej.

Wpływy rzadko równoważą wydatki, które ponosi gmina na realizację dróg i infrastruktury, jednakże należy brać pod uwagę nie tylko dochodowość inwestycji ale również realizację celów związanych z warunkami życia mieszkańców, zadowoleniem społecznym, rozwojem gminy.

ANALIZA ŚRODOWISKOWA

Teren objęty zmianą Studium posiada korzystne pod względem środowiskowym warunki do lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, zabudowy rekreacji indywidualnej oraz dla usług turystyki.

Teren posiada łagodne ukształtowanie terenu, dzięki czemu możliwa będzie realizacja dróg i zabudowy bez konieczności prowadzenia niwelacji i przekształceń rzeźby terenu.

Pierwszy poziom wód gruntowych występuje na głębokości poniżej 1,50 m, co umożliwi bezpieczne posadowienie budynków. Topoklimat jest korzystny dla stałego pobytu ludzi.

Teren nie posiada wysokich wartości rolniczych - przeważają tu grunty rolne klasy RIVb i ŁVI.

Nie występują tu: złoża kopalin, obszary zagrożone powodzią, siedliska ani gatunki chronione roślin, ptaków ani zwierząt.

Teren nie jest włączony w granice przyrodniczych obszarów chronionych ani w granice obszarów regionalnej osnowy przyrodniczej oraz nie znalazł się w granicach obszarów Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000.

Po stronie zachodniej i południowej znajduje się obszar leśnym położony w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Puszczy Darżlubskiej, po stronie północnej, południowej i zachodniej położony jest Obszarem Natura 2000 PLB220007 Puszcza Darżlubska.

W generalnej ocenie teren jest przydatny do zabudowy, w tym do zabudowy na stały pobyt ludzi.

ANALIZA SPOŁECZNA I PRZESTRZENNA

Obszar objęty zmianą studium obejmuje tereny rolnicze bez zabudowy.

Po stronie zachodniej występuje grupa zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – teren objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, po stronie wschodniej znajdują się tereny

rolnicze z rozproszoną zabudową zagrodową.

Teren przylega do drogi gminnej – ul. Myśliwskiej.

Teren objęty zmianą studium posiada korzystne pod względem komunikacyjnym warunki do lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług turystyki, ponieważ:

przyległe tereny leśne zapewniają korzystne warunki dla zamieszkania i wypoczynku,

nowe inwestycje stanowiąc będą uzupełnienie istniejącej zabudowy, dla osób szukających miejsca

zamieszkania oddalonego od skupisk zabudowy.

Teren ten stanowi kontynuację rozwoju osadnictwa w tej części Brudzewa, zdecydowaną prawnie poprzez wydane decyzje o warunkach zabudowy.

Przeznaczenie terenu zmiany studium na tereny inwestycyjne - funkcje zabudowy mieszkaniowej i usług, w tym usług turystyki realizuje misje rozwoju gminy Puck zawarte w Strategii rozwoju, takie jak:

– *Ziemia Pucka zapewnia dobre warunki dla inwestorów...*

- *Ziemia Pucka – czysta, zdrowa komfortowa dla mieszkańców, gościnna dla turystów. Nowoczesna i przyjazna dla środowiska infrastruktura lokalna zapewnia wysoka jakość życia tym, którzy tu mieszkają, pracują i wypoczywają.*

Zmiana Studium umożliwi sporządzenie dla tego terenu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przez co zapewnia się ład przestrzenny i jedność funkcjonalną w większym stopniu aniżeli poprzez decyzje o warunkach zabudowy.

2. PROGNOZY

W obowiązującym studium założono, iż liczba ludności w gminie Puck wzrośnie z 19 723 w roku 1999 do 24 000 - 26 500 osób w roku 2015.

Według danych Urzędu Gminy w Pucku osiągnięta na koniec 2017 roku liczba mieszkańców wynosiła 25 609 osób – jest to liczba nieco niższa niż zakładano w Prognozie.

Przy dotychczasowym tempie wzrostu liczby ludności - średnim z okresu ostatnich 5 lat, w okresie prognozy 30 letniej, liczba mieszkańców gminy Puck do 2048 roku może wynosić ok. 34 600 osób.

Biorąc pod uwagę przyrost naturalny w gminie i stały napływ ludności z innych gmin wynikający z położenia gminy Puck w strefie oddziaływania Aglomeracji Gdańskiej i miasta Wejherowa, oraz w nadbrzeżnej strefie turystycznej i prognoza ta jest uzasadniona.

Wg danych GUS na koniec 2016 r. zasoby mieszkaniowe w gminie Puck wynosiły 6416 mieszkań, wskaźnik osób na mieszkanie wynosił 4,0 a powierzchni użytkowa przeciętnego mieszkania wynosiła 110,3 m².

Dla 9000 mieszkańców, stanowiących przyrost pomiędzy stanem istniejącym a stanem prognozowanym na rok 2048 (prognoza na 30 lat),

przy wskaźniku 3,5 osób na mieszkanie (biorąc pod uwagę poprawę warunków w mieszkaniowych w stosunku do obecnych), potrzeba ok. 2570 mieszkań,

przy obecnym wskaźniku 110 m² powierzchni użytkowej na mieszkanie daje to powierzchnię użytkową mieszkań 282700 m².

Wyliczenia te wskazują, że w okresie 30 letniej prognozy w gminie Puck wystąpi zapotrzebowanie na tereny przygotowane od strony planistycznej i infrastrukturalnej pod zabudowę mieszkaniową i usługową – zaspakajającą potrzeby mieszkaniowe oraz dla obsługi turystów i osób wypoczywających.

W związku ze stałym wzrostem dochodów ludności, zwiększa się też zainteresowanie ludności wypoczynkiem i spędzaniem wolnego czasu poza miejscem zamieszkania, w terenach sąsiadujących z lasami i krajobrazem rolniczym – szczególnie w strefie wpływów Aglomeracji Trójmiejskiej, w której położony jest teren objęty zmianą Studium.

Teren objęty zmianą Studium posiada cechy, spełniające ww. oczekiwania.

3. BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ

Gmina Puck jest bardzo rozległa obszarowo, obejmuje kilka obszarów funkcjonalno – przestrzennych o różnych cechach i uwarunkowaniach dla rozwoju.

Na obszarze wsi **Brudzewo** wyróżnić można kilka obszarów funkcjonalnych:

- część zachodnia stanowi obszar rolniczy z rozproszoną zabudową zagrodową, otoczony kompleksem leśnym Puszczy Darżlubskiej - w obowiązującym studium teren ten wskazany został jako „obszar rolniczo-osadniczy”; w części zachodniej wydzielony został teren przeznaczony pod zabudowę, oznaczony jako - „rejon rozwoju lokalnych ośrodków”, oznaczony symbolem I13; w części wschodniej występuje skoncentrowana zabudowa wsi Brudzewo obejmująca zabudowę zagrodową i zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

W związku w tym, że zmiana studium dotyczy wydzielonego przestrzennie terenu położonego w zachodniej części wsi Brudzewo o zróżnicowanej strukturze funkcjonalnej, analizami objęto tylko wieś obrębowa Brudzewo.

W gminie Puck nie wyznaczono „granic obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej” wyznaczonych za podstawie ustawy o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. z 2003 r. Nr 166, poz. 1612 ze zmianami).

Dla potrzeb sporządzenia niniejszego bilansu analizowano tereny objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, działki budowlane tereny niezabudowane, położone w obszarach o w pełni wykształconej strukturze osadniczej poszczególnych miejscowości w obrębie Brudzewo.

A. Tereny objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego:

MPZP1. fragmentu wsi Brudzewo w gminie Puck, uchwalony uchwałą Rady Gminy Puck nr XLIV/61/06 z dnia 03.07.06 r. (Dz.U.Woj. Pom. 2006 r, nr 121 poz, 2528); powierzchnia ok. 27 ha., funkcje: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi, produkcja, siedliska rolnicze.

MPZP2. fragmentu wsi Brudzewo w rejonie Celbowa w gminie Puck, uchwalony uchwałą Rady Gminy Puck nr IV/2/07 z dnia 31.01.07 r. (Dz.U.Woj. Pom. 2007 r, nr 94 poz. 1472); powierzchnia ok. 9,40 ha., funkcje: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i jednorodzinna.

MPZP3. dla obszaru działek nr: 151/2, 151/4, 151/5, 151/6, 152/2, 152/3, 152/7, 152/8, 152/9, 152/10, 391/2, 398/2, 398/3, 298/4, 398/5, 398/6, 398/7, 398/9, oraz części działek nr 89,93/2, 159, 172 położonych w obrębie ewidencyjnym BRUDZEWO, uchwalony uchwałą Rady Gminy Puck nr IV/32/07 z dnia 26,04.07 r. (Dz.U.Woj. Pom. 20067 r, nr 109 poz. 1765); powierzchnia ok. 8 ha, funkcje produkcyjne, usługi, stacja paliw, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

MPZP4. fragmentu wsi Brudzewo (położonego w zachodniej części wsi) w gminie Puck, uchwalony uchwałą Rady Gminy Puck nr XII/107/07 z dnia 27.11.07 r. (Dz.U.Woj. Pom. 2008 r, nr 26 poz. 739); powierzchnia ok. 17 ha., funkcje: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi turystyki.

MPZP5. fragmentu wsi Brudzewo w rejonie Celbówka w gminie Puck, uchwalony uchwałą Rady Gminy Puck nr XI/67/10 z dnia 02.07.10 r. (Dz.U.Woj. Pom. 2010 r. nr 103 poz. 1004); Pow. 14 ha; zabudowa usługowa z zakresu: usługi opieki zdrowotnej, opieki społecznej, administracyjno – biurowe, oświaty i wychowania, kultury, sportu i rekreacji – z uwagi na ograniczenie zakresu usług, terenu objętego planem nie ujęto w bilansie.

MPPZ6. fragmentu wsi Brudzewo, fragmentu wsi Werblinia, fragmentu wsi Łebcz, fragmentu wsi Swarzewo w gminie Puck, uchwalony uchwałą nr XIV/130/03 z dnia 09.12.2003r., pow. 4,80; teren przeznaczony pod przebieg gazociągu wysokiego ciśnienia - z uwagi na specyficzną funkcję organiczną do przebiegu gazociągu wysokiego ciśnienia, terenu objętego planem nie ujęto w bilansie.

B. Tereny położone w obszarach o w pełni wykształconej strukturze osadniczej nie objęte MPZP obejmują:

- tereny zwartej zabudowy miejscowości Brudzewo – wieś: w obrębie tej zabudowy oraz w sąsiedztwie, w rejonie ulicy ul.Błękitnej i ul.Słonecznej;
- tereny zwartej zabudowy Celbowa – niewielkie powierzchnie terenów nie zabudowanych stanowią działki ogrodnicze i tereny przyległe do siedlisk , gdzie mogą wystąpić niewielkie uzupełnienia zabudową – wobec tego terenów nie ujęto w poniżej przedstawionym bilansie.

C. Tereny objęte zmianą Studium nr X:

Dla potrzeb sporządzonego bilansu, biorąc pod uwagę położenie terenu, jego cechy przyrodnicze i funkcjonalne, przyjęto następujący podział funkcjonalny:

- dla 80 % powierzchni terenu ustala się funkcje mieszkaniowe jednorodzinne z dopuszczeniem rekreacji indywidualnej,
- dla 20% powierzchni terenu ustala się funkcje usługowe – usług turystyki.

Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i usługową w obrębie Brudzewo przedstawia poniższe zestawienie.

L.p.	OBREB BRUDZEWO	Tereny zabudowy mieszkaniowej	Tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej	Tereny zabudowy usługowej	Tereny sportu i rekreacji
TERENY PRZEZNACZONE DO					

L.p.	OBREB BRUDZEWO	Tereny zabudowy mieszkaniowej	Tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej	Tereny zabudowy usługowej	Tereny sportu i rekreacji
ZABUDOWY					
1.	MPZP1. Fragmentu wsi Brudzewo	ok.5,40 ha	ok.10,00 ha	ok 0,35 ha	
2.	MPZP2. Fragmentu wsi Brudzewo w rejonie Celbowa w gminie Puck	ok 6,53 ha	---	---	---
3.	MPZP3. dla obszaru działek nr: 151/2, 151/4, 151/5, 151/6, 152/2, 152/3, 152/7, 152/8, 152/9, 152/10, 391/2, 398/2, 398/3, 298/4, 398/5, 398/6, 398/7, 398/9, oraz części działek nr 89,93/2, 159, 172 położonych w obrębie ewidencyjnym Brudzewo,	---	ok 1,00 ha	ok 1,10 ha	---
4.	MPZP4. fragmentu wsi Brudzewo (położonego w zachodniej części wsi)	ok 10,40 ha	--	ok 0,70 ha	---
5	Brudzewo - teren wydzielonych działek budowlanych w rejonie ul.Błękitnej i ul.Słonecznej 2,90 ha	ok 1,45 ha	---	ok 1,45 ha	--
6	RAZEM tereny netto	Ok.23,80 ha	ok.11,00 ha	ok.3,60 ha	---
7	Powierzchnia całkowita zabudowy	Intensywność 0,50 = 118 900 m2	Intensywność 0,50 = 55 000 m2	Intensywność 0,50 =18 000 m2	---
8	Powierzchnia użytkowa (80% pow. całkowitej)	95 120 m2	44 400 m2	14 400 m2	---
ZMIANA STUDIUM NR X					
9	Powierzchnia terenu brutto 4,20 ha Powierzchnia netto (bez powierzchni dróg) = 3,36 ha	Przyjęto 80% pow. terenu = 2,70 ha	--	Przyjęto 20% pow. terenu = 0,66 ha	---
10	Powierzchnia całkowita zabudowy	Intensywność 0,50 = 13 500 m2	---	Intensywność 0,50 = 3 300 m2	---
11	Powierzchnia użytkowa (80% pow. całkowitej)	10 800 m2 (ok.0 mieszkań)	---	2 640 m2	---
12	OGÓŁEM pow. całkowita zabudowy POZ. 7 i 10	132 400 m2	55 000 m2	21 300	

L.p.	OBREB BRUDZEWO	Tereny zabudowy mieszkaniowej	Tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej	Tereny zabudowy usługowej	Tereny sportu i rekreacji
13	OGÓŁEM pow. użytkowa zabudowy POZ. 8 i 11	105 920 m2	44 000 m2	17 040 m2	

Z powyższego bilansu wynika, że ogółem w obrębie Brudzewo możliwa będzie realizacja ok. 950 mieszkań (przy wskaźniku 110 m²/mieszkanie – tak jak obecnie) - dla ok. 3 00 osób (przy wskaźniku 3,5 osób /mieszkanie). Program ten stwarza to możliwość zaspokojenia potrzeb ok. 3% planowanego przyrostu liczby mieszkańców w horyzoncie 30 letnim.

Obszar obrębu Brudzewo, którego część środkowa położona jest wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 216 łączącej miasta Aglomeracji z Władysławowem i Helem, część północna przy granicy z miastem Puck, w pobliżu Zatoki Puckiej a część zachodnia w sąsiedztwie dużego kompleksu leśnego, stanowi atrakcyjne miejsce dla osiedlania się, dla lokalizacji usług oraz dla wypoczynku.

Zabudowa tych terenów jest więc realna.

Z uwagi na powyższe przeznaczenie tych terenów pod zabudowę jest uzasadnione.

Ponadto, wskazanie tych terenów w studium potwierdzi formalnie ten kierunku rozwoju, wyznaczony w wydanych decyzjach o warunkach zabudowy.

4. MOŻLIWOŚCI FINANSOWANIA PRZEZ GMINĘ INFRASTRUKTURY KOMUNIKACYJNEJ, TECHNICZNEJ ORAZ SPOŁECZNEJ – na obszarze zmiany Studium, REALIZACJA ZADAŃ W ZAKRESIE KOMUNIKACJI.

Analiza rozmieszczenia i lokalizacji wyznaczonych w terenie objętym zmianą Studium terenów pod zabudowę wykazała, że tereny te posiadają dostęp do drogi publicznej – ul. Myśliwskiej, przyległej do terenu od strony północnej.

W obrębie terenu została wyznaczona droga dla obsługi wydzielonych działek, droga ta stanowi własność Gminy Puck. Powierzchnia drogi wynosi ok. 0,37 ha.

Koszt budowy utwardzonej (betonowej) drogi może wynosić: 3700 m² x 200 zł/m² = 740 000 zł.

REALIZACJA ZADAŃ W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY WODOCIĄGOWEJ I KANALIZACYJNEJ.

Długość sieci wodociągowej przyjęto jako pochodną długości drogi i wynosi 460 mb.

Koszt budowy sieci wodociągowej: 460 zł x 250 zł/mb = 115 000 zł

Długość sieci kanalizacji sanitarnej przyjęto o takiej samej długości jak sieć wodociągowa to jest 460 mb.

Koszt budowy sieci kanalizacji sanitarnej: 460 mb x 510 zł/mb = 234 600 zł.

Łączny koszt budowy sieci drogowej i infrastruktury technicznej może wynosić: 1 090 000 zł

KOSZTY REALIZACJI INNYCH INWESTYCJI PUBLICZNYCH – nie przewiduje się.

ŹRÓDŁA FINANSOWANIA.

Wyznaczanie na obszarze zmiany Studium nowych terenów pod zainwestowanie, a co za tym idzie zabudowa i zagospodarowanie tych terenów zgodnie z ustaloną polityką gminy, wiąże się nie tylko z wydatkami miasta, ale również dochodami.

Są to dochody wynikające z:

- wpływu z podatku od budynków,
- wpływu z podatku od nieruchomości budowlanych,
- wpływu związanego z obrotem nieruchomościami gminy,
- wpływu z tytułu wzrostu wartości nieruchomości (renty planistycznej – po uchwaleniu planu miejscowego);
- wpływy z opłat adiacenckich.

Na podstawie uchwały Nr XLVIII/150/17 Rady Gminy Puck z dnia 26.10.2017 r. oszacowano dochód z podatku od nieruchomości na terenach wyznaczonych w studium do zabudowy (wg wykazu w pkt.3):
od gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej: 6600 m² x 0,85 zł/m² = 5 610 zł/rok

od gruntów pozostałych: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 27 000 ha x 0,46 zł/m² = 12 400 zł/rok

od budynków usługowy - związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej: 2970 m² x 19,50

zł/m² = 57 915 zł/rok zł

- od budynków mieszkalnych: 12 150 m² x 0,75 zł/m² = 9 112 zł/rok

Razem szacowany roczny dochód: ok. 85 037 zł.

Oszacowane roczne dochody mogą pokryć koszty realizacji dróg i infrastruktury technicznej w ciągu ok. 12 lat. Jest to założenie teoretyczne, ponieważ planowana zabudowa nie powstanie jednocześnie a tym samym nie będzie konieczna jednoczesna realizacja wszystkich inwestycji publicznych.

Gmina może pozyskiwać na cele realizacji inwestycji publicznych z dotacji takich jak:

- Wojewódzki Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej,
- środki Samorządu Województwa Pomorskiego – z Funduszu Rolnego na rzecz rozwoju obszarów wiejskich,
- funduszy Unii Europejskiej.

Koszty realizacji infrastruktury mogą też być ponoszone poprzez współudział w kosztach poprzez zainteresowanych inwestorów.

Tak więc istnieją możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej służących realizacji zadań własnych gmin.

8) Uwarunkowania wynikające z prawa własności.

Działka drogowa stanowi własność Gminy Puck, pozostałe działki stanowią własność dwóch osób fizycznych. Stan własności nie powoduje ograniczeń prawnych w zagospodarowania i zabudowie terenu.

9) Uwarunkowania wynikające z występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych.

Dla terenu objętego zmianą studium zastosowanie mają następujące przepisy:

- 1) ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych – w odniesieniu do terenów przyległych do drogi publicznej – ul. Myśliwskiej;
- 2) ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych – w odniesieniu do gruntów leśnych, jeśli przeznaczone będą na cele nieleśne;
- 3) zarządzenia Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska odnoszące się do Obszaru Natura 2000 PLB220007 Puszcza Darżłubska i jego otoczenia.

10) Uwarunkowania wynikające z występowania naturalnych zagrożeń geologicznych

W terenie objętym zmianą studium nie występują:

- tereny o spadkach powyżej 15% kwalifikowane do terenów potencjalnie zagrożonych masowymi ruchami ziemi,
- osuwiska i obszary predysponowane do występowania ruchów masowych wskazane na *Mapie przeglądowej osuwisk i obszarów predysponowanych do występowania ruchów masowych w województwie pomorskim*.

11) Uwarunkowania wynikające z występowania udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych - na terenie objętym zmianą studium nie występują udokumentowane złoża kopalin, które mogłyby być eksploatowane odkrywkowo.

12) Uwarunkowania wynikające z występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych – tereny górnicze nie występują na terenie objętym zmianą studium.

13) Uwarunkowania wynikające ze stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami.

Do terenu objętego zmianą studium od strony północnej przylega ul. Myśliwska, stanowiąca drogę publiczną – gminną. Wzdłuż ul. Myśliwskiej przebiega sieć wodociągowa.

W terenie objętym zmianą Studium dokonany został podział na działki z wydzieloną drogą stanowiącą własność Gminy Puck, połączoną z ulicą Myśliwską, z której wykonany został zjazd na wydzieloną drogę.

Zainwestowanie terenu będzie wymagało budowy sieci wodociągowej w drodze obsługującej działki lub budowy urządzeń w zakresie zaopatrzenia w wodę na działkach budowlanych, budowy zbiorników bezodpływowych dla gromadzenia ścieków a docelowo budowy sieci kanalizacji sanitarnej odprowadzenia ścieków, oraz budowy sieci elektroenergetycznej.

Uwarunkowania w zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych

Zgodnie z uchwałą nr 124/X/15 Sejmiku Samorządowego Województwa Pomorskiego z dnia 29 czerwca 2015 r., miejscowości: Sławutówko, Widlino, Połchowo, Rekowo Górne należą do aglomeracji

Gdynia, z oczyszczalnią ścieków „Debogórze” koło Gdyni.

Uwarunkowania w zakresie gromadzenie i unieszkodliwianie odpadów

W obowiązującym dokumencie: Nowy Plan zagospodarowania przestrzennego Województwa Pomorskiego 2030 oraz Plan zagospodarowania przestrzennego obszaru metropolitalnego Trójmiasta, zwany Planem zagospodarowania przestrzennego Obszaru Metropolitalnego Gdańsk - Gdynia - Sopot 2030, przyjętym uchwałą nr 318/XXX/16 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 29 grudnia 2016 r. (Dz.Urz.Woj.Pom.z 2017 r. poz. 603), w rozdziale 6.Polityka przestrzenna, kierunek K.3.3.Ograniczenie emisji zanieczyszczeń środowiska, jako ustalenie wskazano: zasada K.3.3.11.cyt.: „Zasada uwzględniania w dokumentach planistycznych gmin uwarunkowań wynikających z planu gospodarki odpadami dla województwa pomorskiego”. Zgodnie z Programem Gospodarki Odpadami Województwa Pomorskiego 2022 (WPGO 2022), przyjętym uchwałą nr 321/XXX/16 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 29 grudnia 2016 r., gmina Puck zlokalizowana jest w Regionu Północnym i właściwymi dla niej regionalnymi instalacjami do przetwarzania odpadów komunalnych (RIPOK) są: RIPOK Szadółki, RIPOK Eko Dolina, RIPOK Czarnówko, RIPOK Chlewnica, RIPOK Swarzewo, RIPOK Łeba.

14) Uwarunkowania wynikające z zadań służących do realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

Aktualnie dla województwa pomorskiego obowiązuje Nowy Plan zagospodarowania przestrzennego Województwa Pomorskiego 2030 oraz Plan zagospodarowania przestrzennego obszaru metropolitalnego Trójmiasta, zwany Planem zagospodarowania przestrzennego Obszaru Metropolitalnego Gdańsk - Gdynia - Sopot 2030, przyjęty uchwałą nr 318/XXX/16 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 29 grudnia 2016 r. (Dz.Urz.Woj.Pom.z 2017 r. poz. 603).

DZIAŁANIA I ZADANIA DLA GMINY PUCK.

KIERUNEK K. 2.3.WZMOCNIENIE CAŁOROCZNEJ I ATRAKCYJNEJ OFERTY TURYSTYCZNEJ W OPARCIU O ZASOBY I WALORY PRZYRODNICZO – KULTUROWE, KRAJOBRAZOWE I FUNKCJE METROPOLITALNE - Działania i przedsięwzięcia polityki przestrzennej, służące realizacji kierunku K.2.3:

- budowa międzynarodowej trasy rowerowej R-10 (Tabl. 8, pkt. 2) wraz z trasami dojazdowymi;
- wykorzystanie turystyczne zasobów i walorów kulturowych regionu przez rozwój infrastruktury turystycznej w miejscowościach położonych na szlakach kulturowych: trasa : Szlak dworów i pałaców: Sasino, Ciekocinko (gm. Choczewo), Prusewo, Krokowa, Kłanino (gm. Krokowa), Rzucewo, Żelistrzewo, Sławutówko, Rekowo Górne (gm. Puck),

KIERUNEK K.3.1. ZACHOWANIE I ODTWARZANIE ZASOBÓW ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I JEGO SPÓJNOŚCI - zasady zagospodarowania przestrzennego określające sposób realizacji kierunku K.3.1:

- korytarz regionalny Pradolina Redy – Łeby,
- korytarz subregionalny: Dolina Płytnicy, Dolina Gizdeпки, Dolina Czarnej Wodny

KIERUNEK K.3.3. OGRANICZENIA EMISJI ZANIECZYSZCZEŃ ŚRODOWISKA - działania i przedsięwzięcia polityki przestrzennej, służące realizacji kierunku 3.3.

- budowa i modernizacja kanalizacji sanitarnej wraz z budowa układów tłocznych i modernizacją przepompowni ścieków: gmina Puck,
- zasada uwzględniania w dokumentach planistycznych gmin uwarunkowań wynikających z planu gospodarki odpadami dla województwa pomorskiego.

ZAŁĄCZNIK NR 1 . WYKAZ ZADAŃ

A.ZADANIA WYNIKAJĄCE Z PROGRAMÓW RZĄDOWYCH, SŁUŻĄCYCH REALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU KRAJOWYM

Na terenie województwa nie zlokalizowano zadań spełniających warunki art. 48 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

B. INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM, UWZGLĘDNIONE W DOKUMENTACH PRZYJĘTYCH PRZEZ SEJM RP, RADĘ MINISTRÓW, WŁAŚCIWEGO MINISTRA I SEJMIK WOJEWÓDZTWA

Na obszarze gminy Puck 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 z dnia 27 marca

2003 r.

Na obszarze gminy Puck przewiduje się realizację następujących inwestycji celu publicznego, o których mowa w art. 39 ust.3 pkt 3 i ust.5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r., nie będących zadaniami samorządu województwa:

Tabela 6:

Budowa i modernizacja kanalizacji sanitarnej wraz z budową układów tłocznych i modernizacją przepompowni ścieków w ramach aglomeracji ściekowych powyżej 2.000 RLM – gmina Puck.

Tabela nr 7:

Budowa, rozbudowa i modernizacja urządzeń regulacji przepływów, ochrony przed powodzią, a także Regulacja i utrzymywanie wód i urządzeń melioracji wodnych oraz ochrony brzegu morskiego – inwestycje umieszczone w projekcie *Planu zarządzania ryzykiem powodziowym dla Regionu Wodnego Dolnej Wisły* oraz w *Programie Ochrony Brzegów Morskich*.

Umocnienia brzegowe (km 109,4-109,8) – Rzucewo 1

Sztuczne zasilanie (km 109,8-110,1) – Rzucewo 2

Sztuczne zasilanie (km 114,0-114,7) -Puck 1,

Sztuczne zasilanie (km 115,37 – 115,38) – Puck 2,

Umocnienia brzegowe (km 116,7-117,0) – Puck 3

Monitoring i badania dotyczące ustalenia aktualnego stanu brzegu morskiego (km 48,5 – 124)

-- zadania obejmują tereny położone poza gminą Puck.

Tabela nr 8. Budowa infrastruktury w zakresie zwiększenia atrakcyjności kulturalnej i turystycznej – inwestycje umieszczone w Wieloletniej Prognozie Finansowej Województwa Pomorskiego, Programie wieloletnim „Budowa Muzeum II Wojny Światowej w Gdańsku”, Wieloletniej Prognozie Finansowej Województwa Pomorskiego oraz w Kontrakcie Terytorialnym dla Województwa Pomorskiego (dotyczy wszystkich gmin):

- Kajakiem przez Pomorze - zagospodarowanie szlaków wodnych w województwie pomorskim dla rozwoju turystyki kajakowej
- Pomorskie Trasy Rowerowe o znaczeniu międzynarodowym: R-10 (nr 3) Hanzeatycka Trasa Rowerowa): Wicko (z kierunku Głównicy) - Łeba -Wicko - Choczewo - Krokowa - Władysławowo - Puck - Puck (m.) - Kosakowo - Gdynia - Sopot - Gdańsk - Stegna - Nowy Dwór Gdański (m.) - Kępki (gm. Nowy Dwór Gdański) - woj. warmińsko-mazurskie.

Planowane zadania nie dotyczą bezpośrednio terenu objętego zmianą Studium.

15) Uwarunkowania wynikające ze strategii rozwoju gminy Puck

Rada Gminy Puck przyjęła „Strategię Rozwoju Gminy Puck na lata 2016 – 2020” uchwałą nr XVII/12/16 z dnia 25 lutego 2016 r.

W Strategii wizję rozwoju gminy sformułowano następująco:

„Gmina Puck w 2020 roku jest miejscem turystycznie atrakcyjnym do spędzania w aktywny sposób wolnego czasu, przyjaznym ekologicznie dla mieszkańców, zapewniającym warunki dla rozwoju, edukacji i pracy.”

Cele strategiczne sformułowane w Strategii to:

- *CEL I: Gmina Puck zarządzana innowacyjnie;*
- *CEL II. Gmina Puck dobrym miejscem do zamieszkania (dogodny dojazd do pracy, dobra architektura, czyste środowisko);*
- *CEL III: Gmina Puck z aktywnym społeczeństwem obywatelskim .*

Cele strategiczne przeniesione do planowania przestrzennego to opracowanie planów miejscowych

Zmiana studium umożliwi sporządzenia planu miejscowego i realizację funkcji związanych z rozwojem gminy i poprawa warunków zamieszkania i życia mieszkańców.

W obrębie terenu wnioskowana jest lokalizacja funkcji pozwalających na realizację takich celów strategicznych poprzez:

- lokalizację zabudowy mieszkaniowej.
- lokalizację zabudowy usługowej, stwarzającej miejsca pracy i poprawiającej dostęp do usług.

II.2. Synteza ustaleń studium w zakresie kierunków zagospodarowania przestrzennego i zasad polityki przestrzennej.

1) Zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu w tym krajobrazu kulturowego :

Teren objęty zmianą studium położony jest:

- poza obszarami objętymi ochroną prawną na podstawie ustawy o ochronie przyrody,
- poza uzdrowiskami,
- w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru Natura 2000 Puszcza Darżłubska PLB220007, w strefie do 10 km od granic obszaru NATURA 2000 PLB22007 Puszcza Darżłubska; w strefie tej obowiązuje Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku z dnia 9 maja 2014 r., w tym wymóg nielocalizowania ferm norki amerykańskiej.

W zakresie ochrony środowiska ustala się:

- zachowanie lasu (w obrysie według ewidencji gruntów) w użytkowaniu leśnym, z dopuszczeniem przeznaczenia lasu na cele nieleśne dla realizacji inwestycji celu publicznego,
- wykluczenie podmokłego nieużytku z lokalizacji budynków,
- wymóg wprowadzenia grupowych nasadzeń drzew i krzewów zgodnych z warunkami siedliskowymi,
- zakaz lokalizacji usług niekorzystnie oddziałujących na planowaną zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz na przyległe tereny leśne włączone do Obszaru Chronionego Krajobrazu Puszczy Darżłubskiej, będącego jednocześnie Obszarem Natura 2000 Puszcza Darżłubska PLB22007,
- zakaz lokalizacji obiektów pogarszających stan środowiska, lokalizowania i budowy składowisk odpadów niebezpiecznych,
- wymóg stosowania przy realizacji inwestycji rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych, które ograniczą ich negatywny wpływ na środowisko,
- wymóg uwzględnienia przy lokalizacji obiektów usługowych ochrony przed hałasem i zanieczyszczeniami istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej między innymi poprzez nasadzenia zieleni krajobrazowo-izolacyjnej,
- ograniczenie wykonywania budowlanych prac ziemnych jedynie do terenu lokalizacji poszczególnych budynków, dróg dojazdowych do nich oraz realizacji obiektów infrastruktury technicznej,
- zakres uciążliwości dla środowiska z racji dopuszczalnych funkcji musi być ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor ma tytuł prawny,
- projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska gruntowo-wodnego,
- wymóg zebrania wierzchniej warstwy grunty w celu jego późniejszego wykorzystania do celów porządkowych po zakończeniu realizacji planowanych przedsięwzięć,
- przy realizacji ustaleń studium należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk chronionych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej: dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną, ustalenie nie stanowi przesłanki wystarczającej do uzyskania stosownych zezwoleń organów na odstępstwa od zakazów w stosunku do chronionych gatunków roślin, zwierząt i grzybów,
- planowane przeznaczenie terenu nie może spowodować zmiany stosunków wodnych na terenie objętym zmianą studium i na terenach sąsiednich,
- wprowadzenie na terenach parkingów terenowych powyżej 10 miejsc postojowych drzew w proporcji 1 drzewo na 5 miejsc postojowych,
- zagospodarowania wód opadowych na terenach działek budowlanych z ich okresowym gromadzeniem w zbiornikach i wykorzystywać do nawodnienia trawników i zieleńców,

2) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

W terenie objętym zmianą studium nie występują obiekty ani tereny zabytkowe.

W terenie nie wyznacza się stref ochrony konserwatorskiej.

Biorąc pod uwagę położenie terenu w strefie krajobrazu historyczno – kulturowego Ziemi Puckiej dla realizowanej na tym terenie zabudowy (budynków) ustala się:

- kształtowanie zespołów zabudowy z uwzględnieniem zachowania wglądów na otaczający krajobraz,
- ustalenie form zabudowy nawiązujących do form zabudowy historycznej tego regionu.

3) Potencjalne zagrożenia środowiska i przeciwdziałanie zagrożeniom.

W terenie objętym zmianą Studium i w jego sąsiedztwie nie występują obiekty stwarzające bezpośrednie zagrożenia dla środowiska.

Potencjalne zagrożenia środowiska stanowią:

- a) gospodarka rolna, stwarzająca zagrożenie czystości wód powierzchniowych i podziemnych poprzez migrację nawozów sztucznych i środków chemicznych oraz zabudowa pozbawiona kanalizacji i zbiorników szczelnych gromadzenia ścieków, skupiona nad brzegami cieków i naturalnych zbiorników wodnych; przeciwdziałanie zagrożeniom winno obejmować budowę kanalizacji sanitarnej na obszarach zabudowanych, poprawę warunków funkcjonowania oczyszczalni ścieków, poprawę warunków funkcjonowania gospodarstw hodowli zwierząt, budowę szczelnych zbiorników gromadzenia ścieków;
- b) nadmierne w stosunku do odporności środowiska użytkowanie rekreacyjne; przeciwdziałanie zagrożeniom to: wytyczenie i urządzenie ścieżek spacerowych na obszarach przyległych do obszarów przyrodniczych w celu oddzielenia form zainwestowania koncertującego duży ruch użytkowników od obszarów o niskiej odporności środowiska przyrodniczego (lasy);
- c) źródła ciepła opalane paliwem stałym; w celu ograniczenia i likwidacji występujących zagrożeń wymagana jest zmiany źródeł ciepła na niskoemisyjne.

W terenie objętym zmianą Studium nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

4) Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej dla obszarów objętych zmianą studium

Grunty rolnicze położone w terenie zmiany studium wskazane są do przeznaczenia pod zainwestowanie i zabudowę i z tego względu nie ustala się wymogów w zakresie zasad kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

Teren lasu (w obrysie użytku leśnego według mapy ewidencyjnej) przeznaczony jest do zachowania w użytkowaniu leśnym z dopuszczeniem przeznaczenia na cele nieleśne dla realizacji inwestycji celu publicznego.

Do czasu wprowadzenia zainwestowania należy prowadzić gospodarkę rolną i leśną.

5) Obszary przeznaczone pod zabudowę, w tym do zorganizowanej działalności inwestycyjnej oraz dla zaspakajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

Lokalne ośrodki rozwoju: teren objęty zmianą studium wskazuje się jako potencjalny teren inwestycyjny - lokalny ośrodek rozwoju - teren oznacza się symbolem **I 17**.

6) Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów w tym wynikające z audytu krajobrazowego

Na podstawie analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, prognozy demograficznej oraz oceny możliwości finansowania przez gminę realizacji sieci komunikacyjnej i infrastruktury wodociągowej i kanalizacyjnej, opisanych w rozdz. II.1, pkt. 8

teren objęty zmianą studium wskazuje się jako potencjalny teren inwestycyjny - lokalny ośrodek rozwoju - teren oznacza się symbolem – I 17.

W terenie tym ustala się możliwość lokalizacji następujących funkcji:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i rekreacji indywidualnej,
- usługi, w tym usługi turystyki,
- drogi publiczne, drogi wewnętrzne, wszelką infrastrukturę techniczną.

Dopuszcza się inne funkcje jako uzupełniające, na powierzchni nie większej niż 20 % powierzchni terenu, z wykluczeniem lokalizacji ferm norki amerykańskiej, składów i magazynów.

Ponieważ Zarząd Województwa nie sporządził Audytu krajobrazowego, o którym mowa w art.

38a.Ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r., nie ma podstaw do wyznaczenia w tym obszarze terenów wynikających z ww. Audytu.

7) Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy

Potencjalny teren inwestycyjny - lokalny ośrodek rozwoju I 17.

6.1) Wskaźniki urbanistyczne

- a) maksymalny procent zabudowy na działkach budowlanych: 30%;
- b) minimalny wskaźnik powierzchni terenów biologicznie czynnych na działkach budowlanych: dla zabudowy usługowej 30%, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 40%;
- c) minimalna powierzchnia działki budowlanej 700 m² – nie dotyczy wydzielonych dojazdów i

obiektów infrastruktury technicznej.

6.2) Wskaźniki architektoniczne:

a) wysokość budynków mieszkalnych i rekreacji indywidualnej: do 2 kondygnacji nadziemnych do 9m, wysokość budynków usługowych: do 3 kondygnacji nadziemnych do 11m,

b) geometria dachów: dachy dwuspadowe symetryczne, dachy wielospadowe, kąt nachylenia połaci dachowych do 30 stopni do 45 stopni;

Uwaga: podane w pkt 1) i 2) wskaźniki należy traktować jako zalecane, ostateczne ich wartości należy określić w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, po przeprowadzeniu szczegółowej analizy lokalnych uwarunkowań dla konkretnego terenu.

6.3) Tereny wyłączone spod zabudowy to jest lokalizacji budynków: lasy (w obrysie według ewidencji gruntów), podmokły nieużytek.

6.4) Tereny ograniczeń zabudowy to tereny położone w pasie o szerokości 14 m wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV.

6.5) Wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

Zgodnie z art. 20 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (MPZP) nie może naruszać ustaleń studium.

Z uwagi na skalę rysunku nr 1 Studium nr 1 (1:25 000) oznaczeń graficznych studium nie należy przenosić wprost z mapy rysunku na rysunek planu - należy je dostosować do stanu faktycznego i prawnego terenu.

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego należy uwzględnić następujące wymogi:

a) wszelkie projektowane obiekty stałe i tymczasowe o wysokości równej i wyższej od 50 m nad poziomem terenu podlegać muszą zgłoszeniu do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych przed wydaniem pozwolenia na budowę;

b) wymogi dotyczące infrastruktury elektroenergetycznej:

- wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 KV obowiązuje pas ograniczeń o szerokości 14 m – po 7 m od osi linii; zmiana zagospodarowanie w obszarze pasa ograniczeń wymaga uzyskania opinii zarządcy sieci,
- istniejącą i projektowaną sieć przystosować do planowanego zagospodarowania, usunięcie wszelkich kolizji istniejących sieci z obiektami projektowanymi odbywa się w porozumieniu z zarządcą sieci,
- zasilenie odbiorców w energię elektryczną na podstawie warunków przyłączeniowych,
- dopuścić budowę stacji transformatorowych możliwa w każdym terenie,
- dopuścić rozbudowę, przebudowę oraz budowę nowych sieci elektroenergetycznych, kablowych i napowietrznych, w każdym terenie po uprzednim uzyskaniu zgody właściciela działki.

7) Kierunki rozwoju systemów komunikacji

Obsługę komunikacyjną terenu I 17 zapewnić z przyległej ulicy Myśliwskiej oraz z dróg wydzielonych w obrębie terenu.

8) Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej.

a) W zakresie sieci wodociągowej ustala się:

- budowę i rozbudowę sieci wodociągowej stosowanie do potrzeb.
- zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej lub z ujęć własnych;

b) W zakresie gospodarowania ściekami ustala się:

- zgodnie z uchwałą nr 124/X/15 Sejmiku Samorządowego Województwa Pomorskiego z dnia 29 czerwca 2015 r., obszar objęty zmianą studium położony w aglomeracji ściekowej Puck,
- docelowo ścieki odprowadzać do kanalizacji sanitarnej,
- etapowo, do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej w tym terenie, dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do zbiorników bezodpływowych, szczelnych, usytuowanych zgodnie z przepisami odrębnymi; na gminie spoczywa obowiązek skutecznego egzekwowania i kontrolowania szczelności zbiorników oraz zapewnienia odbioru nieczystości i dowozu ich do oczyszczalni przez specjalistyczne przedsiębiorstwo; nie dopuszcza się funkcjonowania równocześnie kanalizacji sanitarnej i zbiorników bezodpływowych;

c) W zakresie gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi ustala się:

- zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie własnej działki budowlanej, zaleca się gromadzenie wód w zbiornikach i ich wykorzystaniu do nawadniania terenów,
- zaleca się realizację kanalizacji deszczowej na obszarach, gdzie może nastąpić zanieczyszczenie

- wód opadowych i roztopowych (tereny parkingów, baz transportowych, komunikacji, dróg itd.) oraz stosowanie urządzeń podczyszczających na wylotach kanalizacji deszczowej zbierającej wody opadowe i roztopowe - zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- odpływ wód opadowych z terenów dróg i z terenów inwestycyjnych należy zaprojektować w sposób chroniący teren przed erozją oraz zaleganiem wód opadowych;
- d) W zakresie sieci gazowej ustala się:
- budowę sieci gazowej średniego ciśnienia stosownie do potrzeb,
 - zaopatrzenie budynków z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy.
- e) W zakresie gospodarki cieplnej ustala się:
- zaopatrzenie w ciepło z niskoemisyjnych lub nieemisyjnych źródeł lokalnych;
 - dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii stanowiących mikroinstalacje w rozumieniu przepisów odrębnych;
- f) W zakresie elektroenergetyki ustala się:
- zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci energetycznej, dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii stanowiących mikroinstalacje w rozumieniu przepisów odrębnych;
- g) W zakresie telekomunikacji: dopuszcza się lokalizację wszelkiej infrastruktury telekomunikacyjnej;
- h) W zakresie usuwania i unieszkodliwiania odpadów ustala się:
- zgodnie z Programem Gospodarki Odpadami Województwa Pomorskiego 2022 (WPGO 2022), przyjętym uchwałą nr 321/XXX/16 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 29 grudnia 2016 r., gmina Puck zlokalizowana jest w Regionie Północnym i właściwymi dla niej regionalnymi instalacjami do przetwarzania odpadów komunalnych (RIPOK) są: RIPOK Szadółki, RIPOK Dolina, RIPOK Czarnówko, RIPOK Chlewnica, RIPOK Swarzewo, RIPOK Łeba,
 - gromadzenie i unieszkodliwianie zgodnie z gminnymi przepisami w zakresie zagospodarowania odpadów.

9) Tereny do sporządzenia planu miejscowego.

- a) Terenu objętego zmianą studium nie dotyczy obowiązek sporządzenia planu miejscowego na podstawie przepisów odrębnych;
- b) Terenu objętego zmianą studium nie dotyczy obowiązek sporządzenia planu miejscowego, ponieważ:
- nie wyznacza się obszarów wymagających scaleń i podziału nieruchomości,
 - nie wyznacza się obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².
 - nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznych.
- c) Teren objęty zmianą Studium wskazuje się jako obszar, dla którego zaleca się sporządzenie planu miejscowego, z uwagi na:
- konieczność ustalenia spójnych rozwiązań urbanistycznych i architektonicznych,
 - konieczność ustalenia zasad ochrony środowiska i zasad kształtowania krajobrazu dla ochrony wartości przyrodniczych i krajobrazowych.

Przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie zależne od złożonych wniosków.

Dopuszcza się sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla części terenu objętego zmianą studium, wydzielonego układem komunikacyjnym lub stanem ewidencji.

10) Obszary, na których wyznaczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym

Obszarami, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym na terenie objętym zmianą studium będą: tereny dróg publicznych, tereny urządzeń infrastruktury technicznej.

11) Obszary, na których wyznaczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym

Na terenie objętym zmianą studium nie występują obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym ustalone w planie zagospodarowania przestrzennego województwa i programach, o których mowa w art. 48 ust. 1.

12) Obszary pomników zglady i ich stref ochronnych – obszary nie występują na terenie objętym zmianą studium.

13) Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji –obszarów nie wskazuje się.

14) Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych -tereny zamknięte nie występują w terenie objętym zmianą studium ani w jego sąsiedztwie.

15) Obszary problemowe – obszarów nie wskazuje się w terenie objętym zmianą studium.

16) Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym - obszarów nie wskazuje się w terenie objętym zmianą studium.

17) Obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW

Na terenie objętym zmianą Studium nie wyznacza się obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW w tym obszarów pod lokalizację biogazowni, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu.