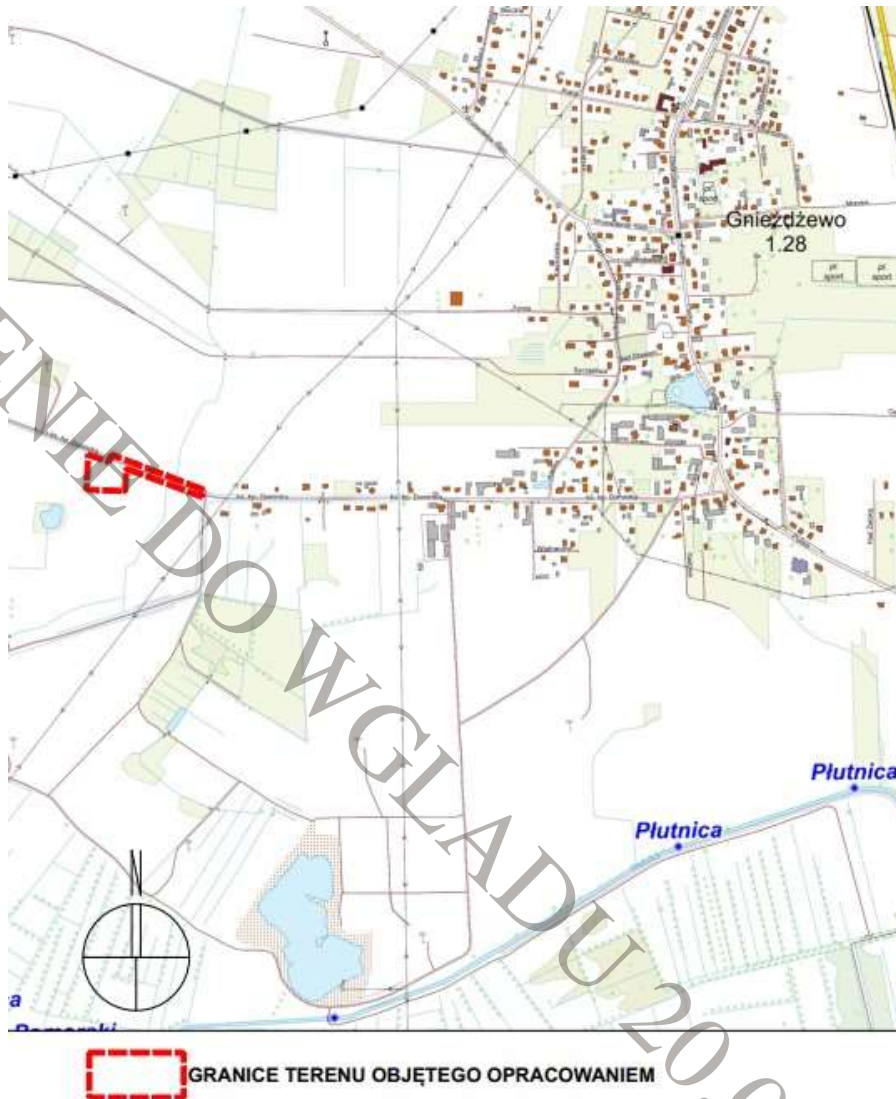


**Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi
Gniezdzewo w rejonie ul. Bpa Dominika – część zachodnia.**



*Projekt planu, wyłożenie do publicznego wglądu, lipiec 2023 R.
zawartość opracowania:*

- 1. Uchwała Rady Gminy Puck, projekt lipiec 2023 r.*
- 2. Rysunek planu, załącznik nr 1 do uchwały*
- 3. Załączniki nr 2,3,4 do uchwały*
- 4. Uzasadnienie do uchwały*

**PRACOWNIA
ARCHITEKTURY
STUDIOPROJEKT**
architekt jakub sieniawski
ul. leśna 40, 83-010 Rotmanka
t : 6 0 6 3 7 0 7 3 5
e:pracownia@studioprojekt.co
nip 957 067 07 71

Główny projektant: mgr inż. arch Jakub Sieniawski

UCHWAŁA NR
RADY GMINY PUCK

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Gnieźdżewo w rejonie ul. Bpa Dominika – część zachodnia.

Na podstawie art. 20 ust.1, w związku z art. 15, art. 16 ust. 1, art. 17 i art. 29 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977.) art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. Poz. 40 ze zm.) oraz na podstawie uchwały nr XLVI/55/22 Rady Gminy Puck z dnia 26 maja 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Gnieźdżewo w rejonie ul. Bpa Dominika – część zachodnia, uchwała się, co następuje:

§ 1.

1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Gnieźdżewo w rejonie ul. Bpa Dominika – część zachodnia nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy PUCK” uchwalonego uchwałą Rady Gminy PUCK nr XXIX/86/2000 z dnia 03 października 2000 r. z późniejszymi zmianami.

2. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Gnieźdżewo w rejonie ul. Bpa Dominika – część zachodnia w granicach oznaczonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały o powierzchni ok. 0,82 ha, zwany dalej planem.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) część graficzna - rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Gnieźdżewo w rejonie ul. Bpa Dominika – część zachodnia. w skali 1: 1000, zwany dalej rysunkiem planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Gnieźdżewo w rejonie ul. Bpa Dominika – część zachodnia, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Gnieźdżewo w rejonie ul. Bpa Dominika – część zachodnia oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 4) dane przestrzenne dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Gnieźdżewo w rejonie ul. Bpa Dominika – część zachodnia, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 3.

1. Ustalenia planu zawarte są w części tekstowej – to jest w niniejszej uchwale i w części graficznej to jest na rysunku planu w skali 1: 1000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Na rysunku planu obowiązują następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granice obszaru objętego planem;

- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) oznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi: poz.1 – liczba oznaczająca kolejny numer przeznaczenia terenu, poz.2 – symbol literowy oznaczający przeznaczenie terenu;
 - 5) przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi:
 - a) PS: teren składów i magazynów;
 - b) KDD: teren komunikacji drogowej publicznej - teren drogi dojazdowej;
 - 6) tereny podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
 - a) otulina Nadmorskiego Parku Krajobrazowego;
 - b) teren złoża soli kamiennej „Zatoka Pucka” – cały obszar objęty planem;
 - 7) elementy zagospodarowania przestrzennego terenu: zielen izolacyjno – krajobrazowa;
 - 9) oznaczenie informacyjne niebędące ustaleniami projektu planu miejscowego: granica obszaru objętego uchwałą nr XLVI/55/22 Rady Gminy Puck z dnia 26 maja 2022 r. nazwa ulicy
4. Integralną częścią rysunku planu jest wyrys ze Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Puck, z oznaczeniem granic terenu objętego planem.
5. Położenie linii rozgraniczających dla celów geodezyjnych należy określać zgodnie z przebiegiem granicy ewidencyjnej działek, wzdłuż których występują, a w przypadku, gdy linia ta nie biegnie wzdłuż granicy ewidencyjnej działki, poprzez odczyt wymiaru z rysunku planu w odniesieniu do osi linii.

Rozdział 2. **Ustalenia ogólne**

§ 4.

1. Wyjaśnienia pojęć używanych w niniejszym planie

1) dach:

- a) symetryczny: dach, którego kalenica jest usytuowana w osi budynku, główne połacie mają taki sam kąt nachylenia; dopuszcza się zróżnicowany układ lukarn, okien połaciowych, kominów, dowolne przenikanie się z dachami itp.;
- b) dach płaski - dach o kącie nachylenia połaci do 15 stopni;
- c) ustalenia zawarte w kartach terenów dotyczące formy dachu, nie dotyczą: wykuszy, loggii, lukarn, ryzalitów, dla których dopuszcza się dowolną formę dachu;

2) infrastruktura techniczna: sieci, przyłącza, obiekty urządzenia infrastruktury technicznej: zaopatrzenia w wodę, ciepło, gaz, telekomunikacji, łączności publicznej, odprowadzenia ścieków, wód roztopowych i deszczowych (w tym zbiorniki retencyjne), melioracji, elektroenergetyki, usuwania odpadów, definiowane lub rozumiane zgodnie z przepisami właściwych ustaw, wraz ze strefami ochronnymi wymaganymi przepisami odrębnymi;

3) intensywność zabudowy: w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

4) nieprzekraczalna linia zabudowy: linia oznaczająca granicę, poza którą nie może być zlokalizowany budynek oraz wiata i altana; linia ta nie dotyczy takich elementów budynku jak: części budynku znajdujących się całkowicie pod ziemią, loggie, balkony, wykusze elementy wejść

do budynków (schody, podesty, pochylnia dla niepełnosprawnych i ich zadaszenia), które mogą przekraczać tą linię o maksymalnie 1,50 m; okapy dachu mogą przekraczać tą linię maksymalnie o 0,80 m;

5) odnawialne źródła energii stanowiące mikroinstalacje: w rozumieniu ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii;

6) powierzchnia terenu biologicznie czynna: teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją wyrażona w procentach;

7) przepisy odrębne: przepisy ustaw i akty wykonawcze do tych ustaw;

8) teren: teren wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym, o jednakowych zasadach zagospodarowania, którego przeznaczenie zostało określone w karcie terenu niniejszej uchwały, przeznaczony także pod dojazdy, miejsca parkingowe, zieleni, obiekty i urządzenia związane z zagospodarowaniem terenu oraz sieci, obiekty, urządzenia infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w kartach terenów;

9) wskaźnik zabudowy: maksymalna dopuszczalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją wyrażona w procentach;

10) wysokość:

a) budynków - zgodnie z przepisami odrębnymi prawa budowlanego i przepisami powiązаныmi;

b) wysokość pozostałych obiektów budowlanych: wysokość mierzona od najwyższego poziomu terenu przy obiekcie do najwyższego punktu obiektu;

11) dla każdego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi obowiązują ustalenia ogólne i ustalenia szczegółowe.

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. W zakresie zasad kształtowania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się następujące nakazy, dopuszczenia i ograniczenia:

1) obowiązują wskaźniki zagospodarowania terenów, maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów zgodnie z ustaleniami w kartach terenów;

2) obowiązuje stosowanie następujących materiałów wykończeniowych:

a) dla elewacji budynków stosować materiały w odcieniach koloru jasnego beżowego, jasnego szarego, złamanej bieli, dopuszcza się stosowanie innych kolorów na maksymalnie 20% elewacji z wykluczeniem jaskrawych kolorów;

b) dla dachów stosować: materiały w odcieniach koloru czerwonego lub szarego - matowe oraz jednolity materiał i kolor w obrębie całego budynku;

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

2. Dla istniejących budynków dopuszcza się odstępstwa od ustalonych w kartach terenów zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, w następującym zakresie:

1) dla budynków istniejących, które mają inną formę dachu niż ustalono w karcie danego terenu dopuszcza się zachowanie stanu istniejącego;

2) przy nadbudowie istniejących budynków obowiązuje wysokość i forma dachu jak podano w karcie danego terenu;

- 3) przy rozbudowie w poziomie istniejących budynków obowiązuje forma dachu jak w karcie danego terenu lub forma dachu jak w części istniejącej;
 - 4) dla działek zabudowanych, jeśli wskaźniki powierzchni zabudowy oraz intensywności zabudowy przekraczają wartości ustalone w karcie danego terenu, dopuszcza się ich zachowanie.
3. W terenach o ustalonym przeznaczeniu dopuszcza się:
- 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 zielen towarzyszącą, infrastrukturę techniczną;
 - 2) odstępstwa od ustaleń zawartych w Ustaleniach szczegółowych - kartach terenów dopuszcza się dla inwestycji z zakresu łączności publicznej i infrastruktury elektroenergetycznej.
4. Ustala się następujące ograniczenia w lokalizacji odnawialnych źródeł energii: dopuszcza się lokalizację odnawialnych źródeł energii o mocy stanowiącej mikroinstalacje takich jak: urządzenia fotowoltaiczne, urządzenia wykorzystujące energię aerotermalną i geotermalną; urządzenia wykorzystujące energię wiatru dopuszcza się wyłącznie do zasilania punktów oświetleniowych.

§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu.

1. W obszarze objętym planem ustala się zakaz:
 - 1) prowadzenia działalności mogącej pogorszyć stan środowiska, lokalizowania i budowy składowisk odpadów niebezpiecznych;
 - 2) lokalizacji inwestycji mogącej spowodować 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.
2. 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 terenów zieleni - powierzchni biologicznie czynnych gatunków rodzimych zgodnych z warunkami siedliskowymi z udziałem gatunków zimozielonych oraz z zastosowaniem drzew i krzewów;
 - 3) wprowadzenia zieleni naturalnej zgodnie z rysunkiem planu;
 - 4) ochrony istniejących drzew; wycinka drzew dopuszczalna jest jedynie ze względu na ich zły stan fitosanitarny, zagrożenia życia lub mienia, przy czym w sytuacji wycinki obowiązuje kompensacja przyrodnicza 1:1 i zastosowanie gatunków rodzimych; ewentualną wycinkę drzew prowadzić poza okresem lęgowym ptaków; przed wycinką drzewa należy zinwentaryzować pod kątem zasiedlenia przez ptaki, owady i nietoperze oraz porosty; dopuszcza się zabiegi pielęgnacyjne;
 - 5) zebrania wierzchniej warstwy grunty (gleby) przed zabudową terenu w celu jej późniejszego wykorzystania do prac pielęgnacyjnych – porządkowych;
 - 6) na terenach parkingów terenowych powyżej 10 miejsc postojowych wprowadzenia drzew w proporcji minimum 1 drzewo na 5 miejsc postojowych;

7) dla prowadzonej działalności spełnienia obowiązujących przepisów szczególnych ochrony środowiska (w tym w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych oraz hałasu) oraz zabezpieczenia pomieszczeń na pobyt ludzi przed uciążliwościami innych funkcji i hałasu.

3. W obszarze objętym planem ustala się następujące ograniczenia w zagospodarowaniu terenu:

- 1) obszar objęty planem położony jest w odległości mniejszej niż 700 m od istniejących elektrowni wiatrowych;
- 2) przy realizacji inwestycji stosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, które ograniczą ich negatywny wpływ na środowisko;
- 3) inwestycje realizować w sposób nienaruszający stosunki gruntowo – wodnych oraz zachowując spójność systemu melioracyjnego całego obszaru;
- 4) 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;
- 5) zasięg uciążliwości dla środowiska działalności gospodarczej, prowadzonej na danym terenie, winien być bezwzględnie ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w środki techniczne ochrony przed tymi uciążliwościami;
- 6) obiekty i pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, znajdujące się w zasięgu uciążliwości spowodowanych własnym przedsięwzięciem inwestycyjnym, należy zabezpieczyć dostępnymi środkami technicznymi przed tymi uciążliwościami.
- 7) ograniczenie wykonywania budowlanych prac ziemnych do terenu lokalizacji poszczególnych budynków, dojazdów do nich oraz realizacji infrastruktury technicznej;
- 8) do wykonania placów postojowych, dojazdów, miejsc postojowych dopuszcza się stosowanie nawierzchni przepuszczalnych (gruntowych) lub półprzepuszczalnych z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 9) w zakresie ochrony przed hałasem i wibracjami: dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju przeznaczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) w zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi: zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W obszarze objętym planem przeznacza się na cele nierolnicze grunty rolne powierzchni 0,4998 ha, w tym: grunty rolne klasy R IVa o powierzchni 0,1040 ha oraz grunty rolne klasy Br-RIVa o powierzchni 0,3958 ha.

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

Obszar objęty planem położony jest w rejonie historyczno – kulturowym Ziemi Puckiej, w którym występują bardzo wysokie walory dziedzictwa kulturowego; ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji elementów negatywnie oddziałujących na krajobraz kulturowy;
- 2) ochronę naturalnego ukształtowania terenu, z dopuszczeniem zmiany naturalnej rzędnej terenu o wysokość względną większą niż 1 m dla realizacji budynków i dojazdów.

§ 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. W obszarze objętym planem nie występują przestrzenie publiczne w rozumieniu definicji zawartej w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. wyznaczone jako przestrzenie publiczne w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Puck.

2. W obszarze objętym planem nie wyznacza się ogólnodostępnych terenów publicznych.

§ 8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

1. W obszarze objętym planem występuje udokumentowane złoża soli kamiennej „Zatoka Pucka”.

2. W obszarze objętym planem nie występują: tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych.

3. Brak podstaw do wskazania krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

1. W obszarze objętym planem nie wyznacza się granic terenów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

2. Ustala się następujące parametry działek budowlanych uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości, dokonywanych na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami:

1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m²; dla działek wydzielanych dla obiektów infrastruktury technicznej oraz dla dojazdów, dla poszerzenia dróg dopuszcza się powierzchnię dowolną;

2) minimalna szerokość frontu działek: 20 m; dla działek wydzielanych dla obiektów infrastruktury technicznej, dla dojazdów, dla poszerzenia dróg publicznych, działek skrajnych, narożnych i działek przy placach do zawracania dopuszcza się szerokość frontu działek dowolną;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego, do którego przylega działka: od 60 stopni do 150 stopni; dla działek skrajnych i narożnych – dowolny;

4) dla działek wydzielanych dla dojazdów do działek budowlanych (działek drogowych) należy przyjmować następujące zasady: szerokość minimum 8 m, dojazdy projektować jako przelotowe – to jest połączone z drogami publicznymi; w sytuacji braku takiej możliwości, dojazdy mogą być nieprzelotowe, jeśli są zakończone zatoczką do zawracania o wymiarach minimum 17,0m x 17,0m.

§ 10. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

1. Obszar objęty planem powiązany jest komunikacyjnie z układem zewnętrznym drogą publiczną gminną – ul. Bpa Dominika (teren 1KDD).

2. Obsługa komunikacyjna terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi zgodnie z ustaleniami zawartymi w kartach terenów.

3. Ustala się następujące minimalne wskaźniki i zasady lokalizacji miejsc postojowych (mp) dla samochodów osobowych:

2) dla składów i magazynów: minimum 1 mp na każde 200 m² pow. użytkowej budynku;

3) dla infrastruktury technicznej: wskaźnik dowolny;

4) wymagane miejsca postojowe zrealizować w obrębie działki budowlanej (terenu objętego inwestycją): na powierzchni terenu, w garażu wbudowanym i podziemnym, lub w wydzielonym obiekcie;

5) miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie minimum:

1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15, 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16-40, 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 40;

6) miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w terenach dróg publicznych, w strefach zamieszkania i w strefach ruchu, o których mowa w ustawie prawo ruchu drogowym, realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) przebudowa, rozbudowa, nadbudowa istniejących obiektów, lokalizacja nowych obiektów o funkcjach określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych jako podstawowe przeznaczenie terenu, a także zmiana sposobu użytkowania istniejących lokali i budynków, wymaga zaspokojenia potrzeb parkingowych zgodnie z zasadami ustalonymi w niniejszym paragrafie.

4. Ustala się następujące wskaźniki i zasady lokalizacji miejsc postojowych dla rowerów, realizowanych przez inwestora na terenie działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją: minimum 1 miejsce postojowe dla rowerów na 5 mp dla samochodów osobowych.

§ 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej oraz zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci infrastruktury;

2) sieci infrastruktury technicznej zaleca się prowadzić w terenach dojazdów oraz wzdłuż linii rozgraniczających terenów lub wzdłuż granic ewidencyjnych działek;

3) infrastrukturę techniczną nadziemną realizować w sposób zapewniający ochronę walorów środowiskowych, infrastrukturę techniczną podziemną realizować w sposób umożliwiający przemieszczanie się dziko żyjących zwierząt;

4) wymóg zachowania w zagospodarowaniu terenu dostępu do istniejących i projektowanych sieci dla potrzeb eksploatacyjnych, remontowych.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub z ujęć własnych;

2) przy planowaniu sieci wodociągowej należy uwzględnić odpowiednią ilość wody do celów przeciwpożarowego zaopatrzenia wodnego zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W zakresie odprowadzenia ścieków: odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej.

4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na teren działki budowlanej objętej inwestycją lub na inny teren, do którego inwestor ma tytuł prawny; zaleca się okresowe gromadzenie w zbiornikach retencyjnych i wykorzystaniu wód do nawadniania terenów;

2) zaleca się realizację kanalizacji deszczowej na obszarach, gdzie może nastąpić zanieczyszczenie wód opadowych i roztopowych (tereny parkingów, dróg itd.) oraz stosowanie urządzeń podczyszczających na wylotach kanalizacji deszczowej zbierającej wody opadowe i roztopowe zgodnie z obowiązującymi przepisami;

3) odpływ wód opadowych należy projektować w sposób chroniący teren przed erozją oraz zaleganiem wód opadowych.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz: z sieci gazowej lub ze zbiorników.

6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło: z indywidualnych, ewentualnie grupowych nieemisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł ciepła z uwzględnieniem przepisów ustanowionych przez Sejmik Województwa Pomorskiego.

7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się możliwość przebudowy, odbudowy, rozbudowy i nadbudowy linii z uwzględnieniem warunków podanych w ust. 1 oraz z uwzględnieniem następujących wymogów;
- 2) istniejącą i projektowaną sieć przystosować do planowanego zagospodarowania;
- 3) usunięcie wszelkich kolizji istniejących sieci z obiektami projektowanymi odbywa się w porozumieniu z zarządcą sieci;
- 3) zasilenie odbiorców w energię elektryczną na podstawie warunków przyłączeniowych;
- 4) niezbędne kubaturowe obiekty infrastruktury technicznej lokalizować na wydzielonych działkach z możliwością dojazdu;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej oraz z odnawialnych źródeł energii zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 4.

8. W zakresie systemów telekomunikacyjnych i teletechnicznych:

- 1) linie telekomunikacyjne i teletechniczne należy projektować jako podziemne z uwzględnieniem wymogów podanych w ust.1;
- 2) przy opracowywaniu projektów budowlanych należy uwzględnić istniejącą infrastrukturę telekomunikacyjną i teletechniczną, od której należy zachować odległości zgodne z obowiązującymi przepisami;
- 3) przy lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej i ocenie ich oddziaływania na otoczenie należy uwzględnić oprócz istniejącej zabudowy także przewidziane w planie lokalizacje nowej zabudowy – zgodnie z parametrami określonymi w planie.

9. Usuwanie odpadów: odpady segregować i gromadzić w szczelnych pojemnikach - zgodnie z przepisami odrębnymi i przepisami obowiązującymi w gminie Puck.

10. Dopuszcza się realizację innych niż wymienionych w ust. 2-9 sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, wynikających z technicznych warunków realizacji inwestycji, zgodnie z przepisami odrębnymi i ustaleniami planu.

§ 12. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

2. Na całym obszarze objętym planem ustala się zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego. Do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu, bez prawa lokalizacji nowej zabudowy.

2. Ustala się zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, zakaz nie dotyczy obiektów związanych z realizacją inwestycji docelowych.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 13. Karta terenu o symbolu: 1PS (powierzchnia ok. 0,49 ha);

- 1) teren składów i magazynów;
- 2) dopuszczalne zagospodarowanie terenu: infrastruktura techniczna, odnawialne źródła energii stanowiące mikroinstalacje, z uwzględnieniem wymogów zawartych w § 5 ust.4;

3) wyklucza się:

- a) budynki mieszkalne oraz budynki o funkcji mieszanej (w rozumieniu ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii);
- b) lokalizacje przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zakaz nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z § 5.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu i kształtowania krajobrazu: zgodnie z § 6;

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z § 7;

5. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy: jak na rysunku planu;

2) wskaźnik zabudowy: maksymalnie 0,30;

3) intensywność zabudowy: maksymalna 0,80, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,50, minimalna 0,00;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;

5) maksymalna wysokość zabudowy, gabaryty obiektów:

a) budynki, wiaty:

- wysokość do 11,0 m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, dopuszcza się podpiwniczenie budynków,

- obowiązuje maksymalny poziom posadzki parteru do 0,70 m n.p.t. - obowiązuje maksymalny poziom posadzki parteru do 0,70 m n.p.t. (przy głównym wejściu do budynku),

- dachy o kącie nachylenia od 35 stopni do 45 stopni, symetryczne dwuspadowe, dopuszcza się dachy o innym nachyleniu lub dachy płaskie na powierzchni nie większej niż 15% powierzchni rzutu wszystkich dachów danego budynku,

- dopuszcza się wystawki, lukarny, montaż okien połaciowych; wystawki winny mieć dachy dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu; lukarny winny mieć dachy pulpitowe albo dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu;

b) inne obiekty budowlane: wysokość do 15,0 m, dachy dowolne;

6) minimalna ilość miejsc do parkowania: obowiązują ustalenia zwarte w § 10 ust. 3 i 4;

7) minimalna powierzchnia działki 1000 m², dla działek wydzielanych dla obiektów infrastruktury technicznej, dla dojazdów, dla poszerzenia dróg dopuszcza się powierzchnię dowolną.

6. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów: zgodnie z ust. 3 pkt 2.

7. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z § 9.

8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: pomiędzy linia rozgraniczającą z terenem 1KDD a nieprzekraczalną linia zabudowy wzdłuż tej linii wprowadzić zieleń izolacyjno-krajobrazową – jak oznaczono na rysunku planu; dopuszcza się przejazdy i przejścia przez teren oraz infrastrukturę techniczną nadziemną i podziemną.

9. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: z drogi publicznej 1KDD;
- 2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 11.

10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z § 12.

11. Wysokość stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30 %.

§ 14. Karta terenu o symbolu: 1KDD (powierzchnia ok. 0,33 ha).

1. Przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej publicznej - teren drogi dojazdowej;

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z § 5.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu i kształtowania krajobrazu:

- 1) zgodnie z § 6;
- 2) wschodnia część terenu, jak oznaczono na rysunku planu położona jest w otulinie Nadmorskiego Parku Krajobrazowego.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z § 7.

5. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy: nie dotyczy;
- 2) wskaźnik zabudowy: nie dotyczy;
- 3) intensywność zabudowy: nie dotyczy;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy, gabaryty obiektów: wysokość do 12,0 m;
- 6) minimalna ilość miejsc do parkowania: nie dotyczy.

6. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów: nie dotyczy.

7. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z § 9.

8. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się.

9. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: bez ograniczeń;
- 2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 11.

10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z § 12.

11. Wysokość stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: nie dotyczy (nie zmienia się przeznaczenia terenu).

§ 15.

Traci moc uchwała nr X/83/03 Rady Gminy Puck z dnia 28 sierpnia 2003 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów wsi: Łebcz, Gnieźdzewo, Werblinia, Połczyno w gminie Puck w granicach objętych niniejszym planem.

§ 16.

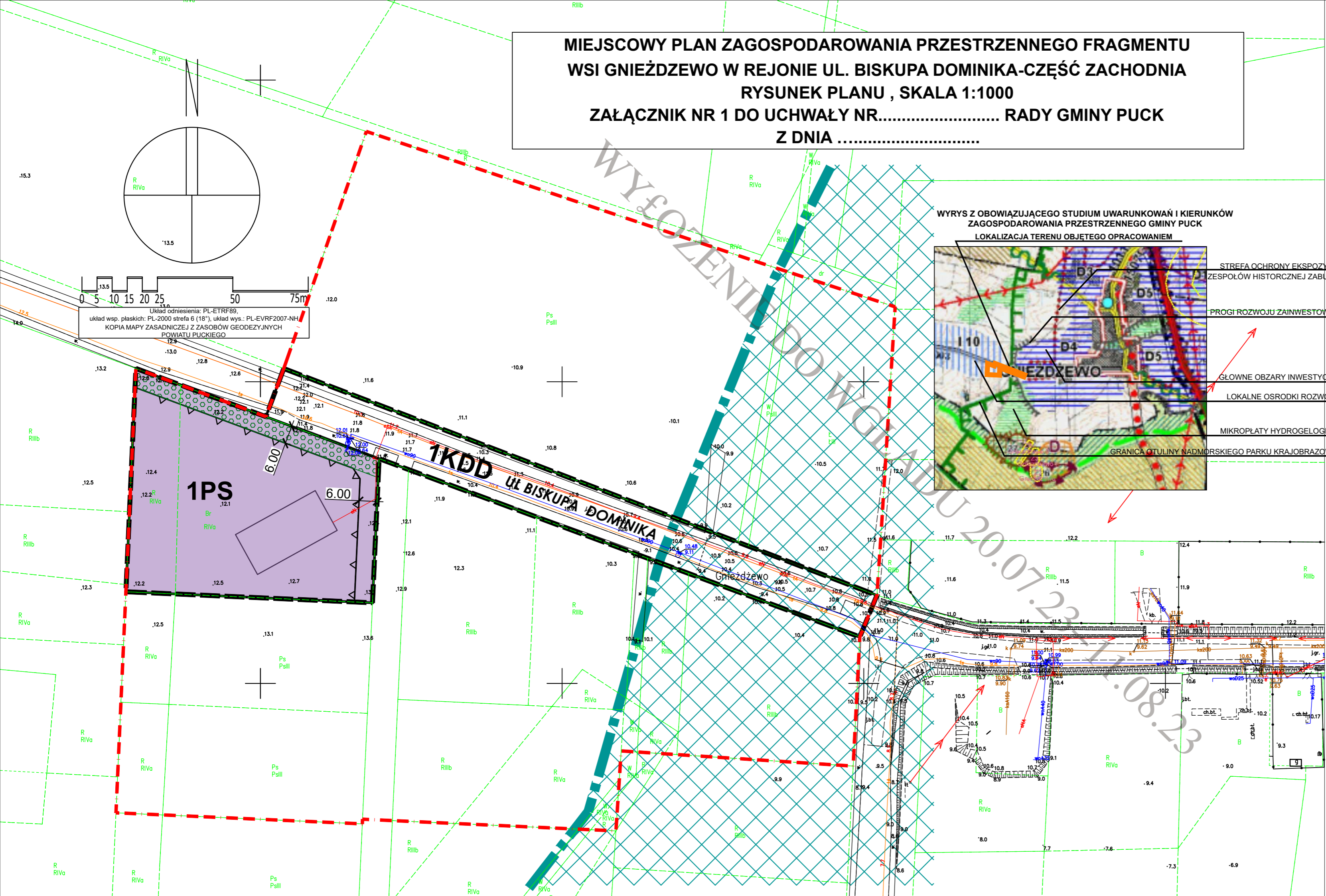
Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Puck.

§ 17.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

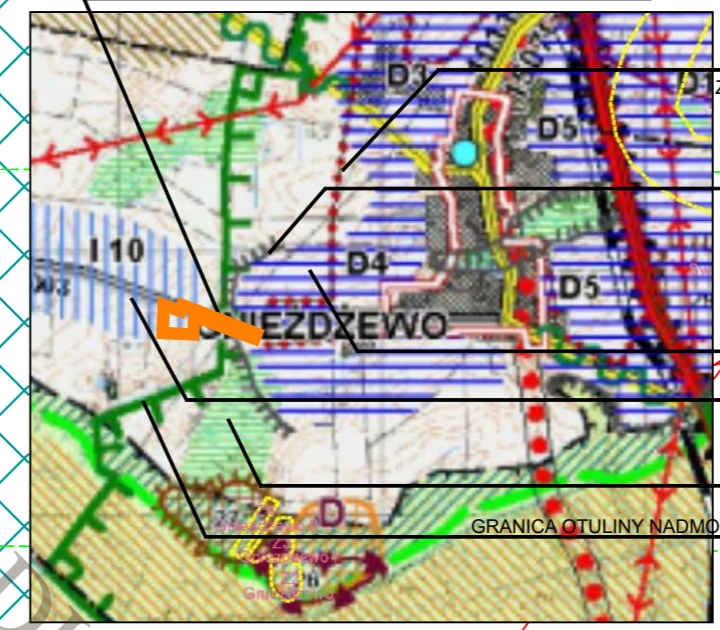
Przewodniczący Rady Gminy

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTU
 WSI GNIĘDZEWO W REJONIE UL. BISKUPA DOMINIKA-CZĘŚĆ ZACHODNIA
 RYSUNEK PLANU , SKALA 1:1000
 ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR..... RADY GMINY PUCK
 Z DNIA**



Układ odniesienia: PL-ETRF89,
 układ wsp. płaskich: PL-2000 strefa 6 (18°), układ wys.: PL-EVRF2007-NH
 KOPIA MAPY ZASADNICZEJ Z ZASOBÓW GEODEZYJNYCH
 POWIATU PUCKIEGO

**WYRYS Z OBOWIĄZUJĄCEGO STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
 ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PUCK
 LOKALIZACJA TERENU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM**



- STREFA OCHRONY EKSPOZYCJI ZESPOŁÓW HISTORYCZNEJ ZABUDOWY
- PROGI ROZWOJU ZAINWESTOWANIA
- GŁÓWNE OBSZARY INWESTYCYJNE
- LOKALNE OSRODKI ROZWOJU
- MIKROPLATY HYDROGEOLOGICZNE
- GRANICA OTULINY NADMORSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO

USTALENIA PLANU

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- MAKSYMALNE NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

OZNACZENIA TERENÓW WYDZIELONYCH LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI:
 POZ.1 – LICZBA OZNACZAJĄCA NUMER TERENU, POZ.2 – SYMBOL LITEROWY OZNACZAJĄCY PRZEZNACZENIE TERENU;

PRZEZNACZENIE TERENÓW WYDZIELONYCH LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI

- 1PS** TEREN SKŁADÓW I MAGAZYNÓW
- 1KDD** TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ PUBLICZNEJ - TEREN DROGI DOJAZDOWEJ

TERENY PODLEGAJĄCE OCHRONIE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH

- OTULINA NADMORSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO
- TEREN ZŁOŻA SOLI KAMIENNEJ „ZATOKA PUCKA” – CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM

ELEMENTY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU

- ZIELEŃ IZOLACYJNO-KRAJOBRAZOWA

OZNACZENIA INFORMACYJNE NIE BĘDĄCE USTALENIAMI PROJEKTU PLANU MIEJSCOWEGO

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO UCHWAŁĄ NR XLVI/55/22 RADY GMINY PUCK Z DNIA 26 MAJA 2022 R
- UL BISKUPA DOMINIKA** NAZWY ULIC

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTU WSI
 GNIĘDZEWO W REJONIE UL. BISKUPA DOMINIKA-CZĘŚĆ ZACHODNIA
 RYSUNEK PLANU , SKALA 1:1000
 ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR..... RADY GMINY PUCK
 Z DNIA**

GLÓWNY PROJEKTANT MGR INŻ. ARCH JAKUB SIENIAWSKI
 uprawniony do sporządzania planów miejscowych na podstawie art. 5 pkt 3 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

PROJEKTANT MGR INŻ. ARCH. GABRIELA SIENIAWSKA
 uprawniona do sporządzania planów miejscowych na podstawie art. 5 pkt 1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

DATA OPRACOWANIA: LIPIEC 2023 R.

PRACOWNIA ARCHITEKTURY STUDIOPROJEKT
 architekt Jakub Sieniawski
 ul. Infanta 40, 83-010 Różewice
 t: 6 0 6 3 7 0 7 3 5
 e: psc@studioprojekt.pl
 nip 957 067 07 71

PROJEKTOWANIE ARCHITEKTURA + URBANISTYKA

Załącznik nr 2 do uchwały Nr

.....

Rady Gminy Puck

z dnia 2023r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Gnieźdźewo w rejonie ul. Bpa Dominika – część zachodnia.

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977) Rada Gminy Puck rozstrzyga co następuje:

1. Projekt przestrzennego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Gnieźdźewo w rejonie ul. Bpa Dominika – część zachodnia wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożono do publicznego wglądu w dniach oddo.....

2. Termin składania uwag podany został w ogłoszeniu o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu i upłynął w dniu

3. W okresie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, w ustalonym terminie składania uwag oraz w trakcie dyskusji publicznej w dniu nie złożono uwag ani wniosków do projektu planu ani do prognozy oddziaływania na środowisko/ złożono uwagi i wnioski. Złożone uwagi i wnioski Wójt Gminy Puck rozpatrzył w dniu....

4. Uwagi nie uwzględnione przez Wójta Gminy Puck, Rada Gminy Puck rozstrzyga następująco:

1) Uwaga 1 dotycząca
zostaje uwzględniona/pozostaje nieuwzględniona.

2) Uwaga 2 dotycząca
zostaje uwzględniona/pozostaje nieuwzględniona.

Przewodniczący Rady Gminy

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr
Rady Gminy Puck
z dnia.....2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Gnieźdżewo w rejonie ul. Bpa Dominika – część zachodnia oraz zasadach ich finansowania.

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977) Rada Gminy Puck rozstrzyga co następuje:

1. Na obszarze objętym planem nie występują projektowane inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zaliczone do zadań własnych gminy.
2. Na obszarze objętym planem nie występują projektowane inwestycje z zakresu infrastruktury komunikacyjnej zaliczone do zadań własnych gminy.

Przewodniczący Rady Gminy

WYŚWIETLONY DO WGLADU 20.07.23-11.08.23

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr
Rady Gminy Puck
z dnia.....2023 r.

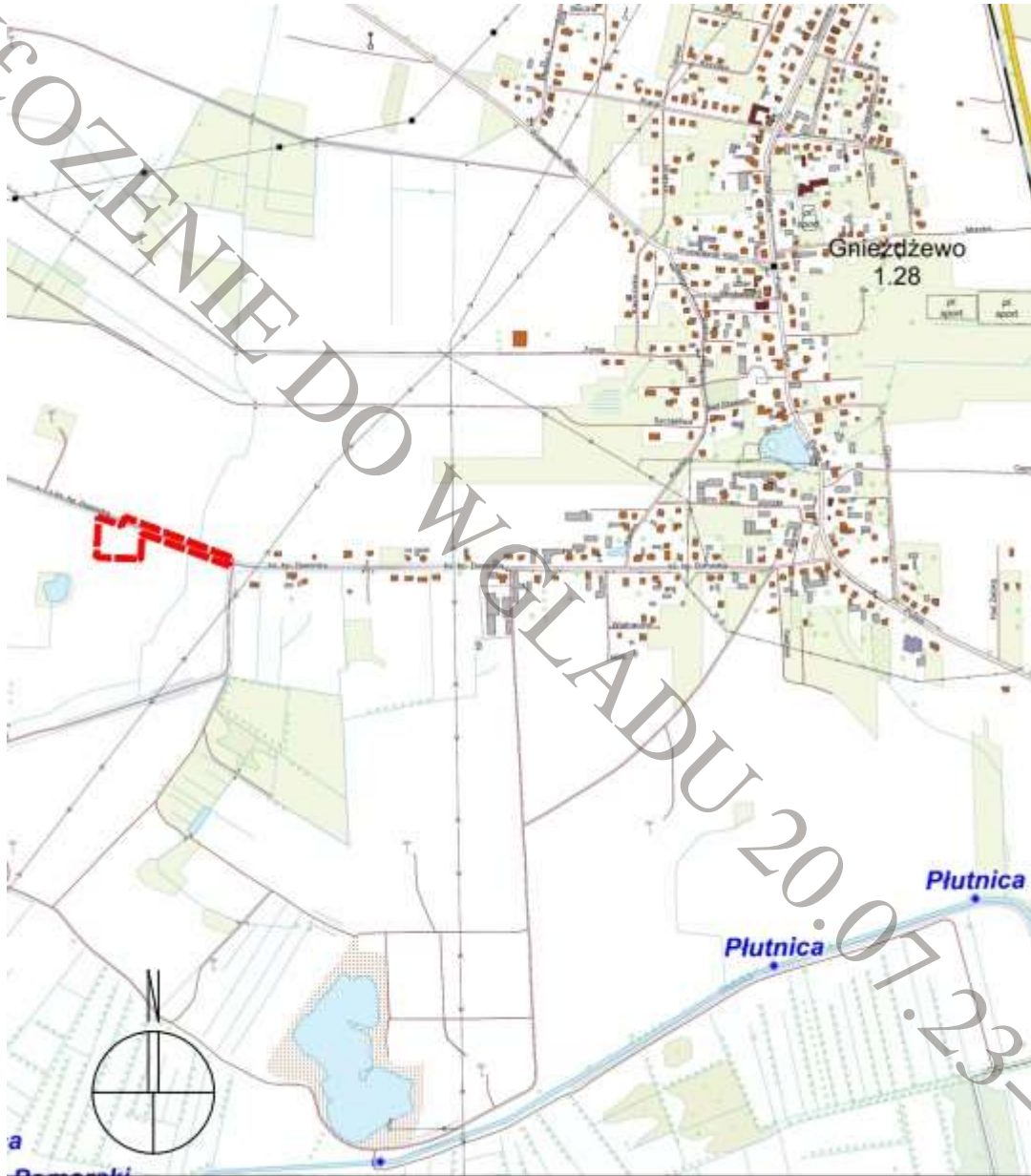
**Dane przestrzenne dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
fragmentu wsi Gnieźdżewo w rejonie ul. Bpa Dominika – część zachodnia, o których
mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu
i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz. 977**

Załącznik4.gml

Przewodniczący Rady Gminy

WYŁOŻENIE DO WGLADU 20.07.23–11.08.23

**UZASADNIENIE DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTU WSI GNIEŹDŹEWO
W REJONIE UL. BPA DOMINIKA – CZĘŚĆ ZACHODNIA.**



GRANICE TERENU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM

WYŁOŻENIE DO WGLADU 20.07.23-11.08.23

**A. UZASADNIENIE DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTU WSI
GNIEŹDŹEWO W REJONIE UL. BPA DOMINIKA – CZĘŚĆ ZACHODNIA.**

1. PODSTAWA PRAWNA I CEL SPORZĄDZENIA PLANU

Projekt planu sporządza się na podstawie uchwały nr XLVI/54/22 Rady Gminy Puck z dnia 26 maja 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Gnieźdżewo w rejonie ul. Bpa Dominika – część zachodnia.

Plan sporządza się w celu

Projekt planu wyłożony do publicznego wglądu obejmuje działkę nr 674 km.1. objętą wnioskiem o przeznaczenia terenu na funkcje składów i magazynów i istniejącą drogę – ul. Bpa Dominika.

Zmiana przeznaczenia ma na celu zwiększenie możliwości wykorzystania tego terenu, który ma dogodne powiązania komunikacyjne z terenami przyległymi oraz jest uzbrojony w sieci infrastruktury technicznej (wodociąg, kanalizację sanitarną, elektroenergetykę).

2. OPIS ISTNIEJĄCEGO ZAINWESTOWANIA I UŻYTKOWANIA TERENU

Obszar objęty planem położony jest po zachodniej stronie terenów zabudowy skoncentrowanej wsi Gnieźdżewo, po północnej i po południowej stronie ul. Bpa. Dominika. Ulica ta prowadzi z miejscowości Gnieźdżewo w kierunku zachodnim do wsi Łebcz.

Na działce nr 674 km1, obręb Gnieźdżewo przyległej do ul. Bpa. Dominika znajduje się budynek magazynowy do przechowywania płodów rolnych.

Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi ok. 0,82 ha.

W sąsiedztwie obszaru objętego planem znajdują się:

- po stronie północnej, zachodniej i południowej – tereny rolnicze;
- po stronie północno – zachodniej, w odległości ok. 200 m znajduje się elektrownia wiatrowa,
- po stronie południowo – zachodniej, w odległości ok. 300 m znajduje się elektrownia wiatrowa,
- po stronie wschodniej, wzdłuż ul. Bpa. Dominika znajdują się siedliska rolnicze i pojedyncze budynki mieszkalne jednorodzinne.

W ul. Bpa. Dominika znajduje się sieć wodociągowa, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetyczna i telekomunikacyjna.

Wschodnia część obszaru planu położona jest w otulinie Nadmorskiego Parku Krajobrazowego.

Cały obszar położony jest w granicach złoża soli kamiennej „Zatoka Pucka”.

3. STAN PLANISTYCZNY

Obszar planu objęty jest Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego fragmentów wsi: Łebcz, Gnieźdżewo, Werblinia, Połczyno w gminie Puck, uchwalonym uchwałą nr X/83/02 Rady Gminy Puck z dnia 28 sierpnia 2003 r.

Część południowa położona jest w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 51 RP; przeznaczenie terenów jest następujące:

Tereny upraw rolnych, ogrodniczych i sadowniczych, łąk i pastwisk, zadrzewień, zakrzaczeń, cieków i zbiorników wodnych.

W pasach o szerokości 50m położonych wzdłuż dróg dojazdowych (KD), znaczenia miejscowego (KM), dróg wewnętrznych (KW), dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych, inwentarskich i magazynowych (nie przeznaczonych na pobyt ludzi),

pod warunkiem zachowania odległości minimum 200 m od terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem EW.

Dopuszcza się prowadzenie prac naziemnych i podziemnych infrastruktury technicznej, nie wymagających zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

Dla ul. Bpa. Dominika w planie ustalono:

Droga dojazdowa gminna nr 10280002 (teren publiczny), szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z wydzieleniem geodezyjnym.

4. USTALENIA PLANU

W obszarze objętym planem - po południowej stronie drogi gminnej ustala się teren składów i magazynów - teren IPS.

Ze względu na położone w odległości mniejszej niż 700 m od istniejących elektrowni wiatrowe, wyklucza się budynki mieszkalne i budynki o funkcji mieszanej (w rozumieniu ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii).

W terenach dopuszcza się odnawialne źródła energii stanowiące mikroinstalacje, takie jak: urządzenia fotowoltaiczne, urządzenia wykorzystujące energię aerotermalną i geotermalną; urządzenia wykorzystujące energię wiatru dopuszcza się wyłącznie do zasilania punktów oświetleniowych.

Wyklucza się przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zakaz nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej.

Istniejącą drogę gminną wydziela się jako teren drogi publicznej (1KDD).

Powierzchnia obszaru objętego planem: 0,82 ha

w tym:

- tereny IPS: 0,49 ha,

- teren 1KDD: 0,33 ha.

5. USTALENIA STUDIUM

Dla gminy Puck obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Puck, uchwalone uchwałą Rady Gminy Puck nr XXVI/86/2000 z dnia 03.10.2000 r. z późniejszymi zmianami. Obszaru objętego planem nie dotyczyły zmiany studium.

Część zachodnia, położona wzdłuż ul. Bpa Dominika położona jest w strefie o symbolu I10 o przeznaczeniu: *umiarkowany i ekstensywny rozwój funkcji mieszkaniowych, produkcyjno – usługowych, rekreacyjnych i lotniskowych.*

Ustalone w planu funkcje: składów i magazynów są zgodne z funkcjami ustalonymi w studium.

Ustalenia planu nie naruszają ustaleń Studium.

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

1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 - 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

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

W planie ustalono zasady kształtowania ochrony i kształtowania ładu, poprzez ustalenie wskaźników zagospodarowania terenów, maksymalna wysokość zabudowy i gabarytów

obiektów, wymagań dotyczących materiałów wykończeniowych elewacji i dachów.

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

Wschodnia część obszaru objętego planem położona jest w otulinie Nadmorskiego Parku Krajobrazowego, pozostały teren położony jest poza granicami obszarów przyrodniczych objętych ochroną prawną.

Wymagania ochrony środowiska i przyrody zostały uwzględnione poprzez ustalenie zasad ochrony środowiska, odnoszących się do ochrony przyrody, powierzchni ziemi, wód powierzchniowych i podziemnych, klimatu akustycznego, czystości powietrza.

Dla obszaru objętego planem nie mają zastosowania przepisy art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 2409) na cele nierolnicze przeznacza się **grunty rolne powierzchni 0,4998 ha , w tym: grunty rolne klasy IVa o powierzchni 0,1040 ha oraz grunty rolne klasy Br-RIVa o powierzchni 0,3958 ha.**

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

Obszar planu nie jest objęty strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani tereny zabytkowe.

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

Wymagania w zakresie ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych spełniono poprzez wprowadzenie ustaleń dotyczących:

- a) warunków lokalizacji zabudowy i zagospodarowania terenów dla zachowania równowagi przyrodniczej i prawidłowych warunków życia i zdrowia ludzi;
- b) zasad racjonalnego wykorzystania powierzchni ziemi i racjonalnego gospodarowanie gruntami;
- c) zasad ochrony powietrza, wód, gleby i ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi;
- d) zasad zaopatrzenia w wodę, ciepło, gaz, odprowadzenia ścieków i wód opadowych.

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

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

Wymagania te zostały uwzględnione poprzez ustalenie w pasie przyległym do ul. Bpa, Dominika budynków składów i magazynów. Z uwagi na położone w odległości ok. 200 m elektrownie wiatrowe wyklucza się lokalizację budynków mieszkalnych i budynków o funkcji mieszanej. Przeznaczenie jest zgodne z wnioskiem złożonym do planu.

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

Jak w pkt. 1.5.

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

Nie występują uwarunkowania do określenia wymagań.

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

Zgodnie z pismem Urzędu Marszałkowskiego znak DRRP-G.7637.252.2022 z dnia 14.11.2022 r., na obszarze gminy Puck w obowiązującym Planie zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego nie zostały zlokalizowane inwestycje celu publicznego, o których mowa w art. 39 ust. 3 pkt 3 i ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, będące zadaniami samorządu województwa.

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

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

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

1.9. Wymagania wynikające z potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych oraz potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności (art.1 ust.2 pkt 10 i 13)

Wymagania te zostały uwzględnione poprzez ustalenie możliwości realizacji nowej infrastruktury technicznej oraz przebudowy, rozbudowy, likwidacji infrastruktury istniejącej w tym możliwości lokalizacji sieci telekomunikacyjnych oraz stacji bazowych telefonii komórkowej.

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

Realizując procedurę wynikającą z art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 39 ust. 1, art. 46 pkt 1, art. 54 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko, Wójt Gminy Puck wykonał następujące działania:

- opublikował na Tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy oraz w BIP obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz możliwości składania wniosków do planu (pismo znak BGG.6721.72.2022.KM z dnia 23.12.2022 r.),
 - zamieścił w prasie ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz możliwości składania wniosków do planu,
 - opublikował na Tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy, w BIP oraz w prasie obwieszczenia o wyłożeniu projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu oraz możliwości składania wniosków do planu w dniach od..... do
- do projektu planu nie zostały złożone uwagi ani wnioski.

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

Nie występują uwarunkowania wymagające uwzględnienia interesu publicznego. Sposób uwzględnienia interesu prywatnego opisano w pkt.1.5.

Interes publiczny został uwzględniony poprzez ustalenie dla ul.Bpa. Dominika funkcji drogi publicznej, dopuszczenie realizacji infrastruktury technicznej we wszystkich terenach (w terenach rolnych zgodnie z przepisami ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

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

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

Teren obsługiwany jest komunikacją autobusową, która przebiega wzdłuż drogi publicznej – powiatowej, która przebiega w odległości ok. 1200 od wschodniej granicy terenu. Jest więc możliwość dojazdu do terenu bez korzystania z transportu indywidualnego.

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

Rowerzyści i piesi mogą przemieszczać się w ul. Bpa. Dominika do przebiegającej w obszarze objętym planem.

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

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

Obszar objęty planem położony jest w oddaleniu od terenów zainwestowanych, ale obejmuje działkę zabudową na podstawie obowiązującego planu miejscowego podlegających zabudowie.

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

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

W opracowaniu stwierdzono ważność prawną wszystkich obowiązujących w gminie Puck miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz ustalono możliwość sporządzania planów miejscowych, których potrzeba wynika między innymi z:

uzasadnionych wniosków dotyczących inwestycji nie przewidzianych w planach, zgodnych z polityką przestrzenną gminy, w tym dla inwestycji wspomagających rozwój gminy i wpisujących się w wizję rozwoju gminy zawartą w Strategii jej rozwoju.

Plan spełnia ustalone kryteria – plan został sporządzony na podstawie złożonego wniosku więc spełnia ww. kryteria.

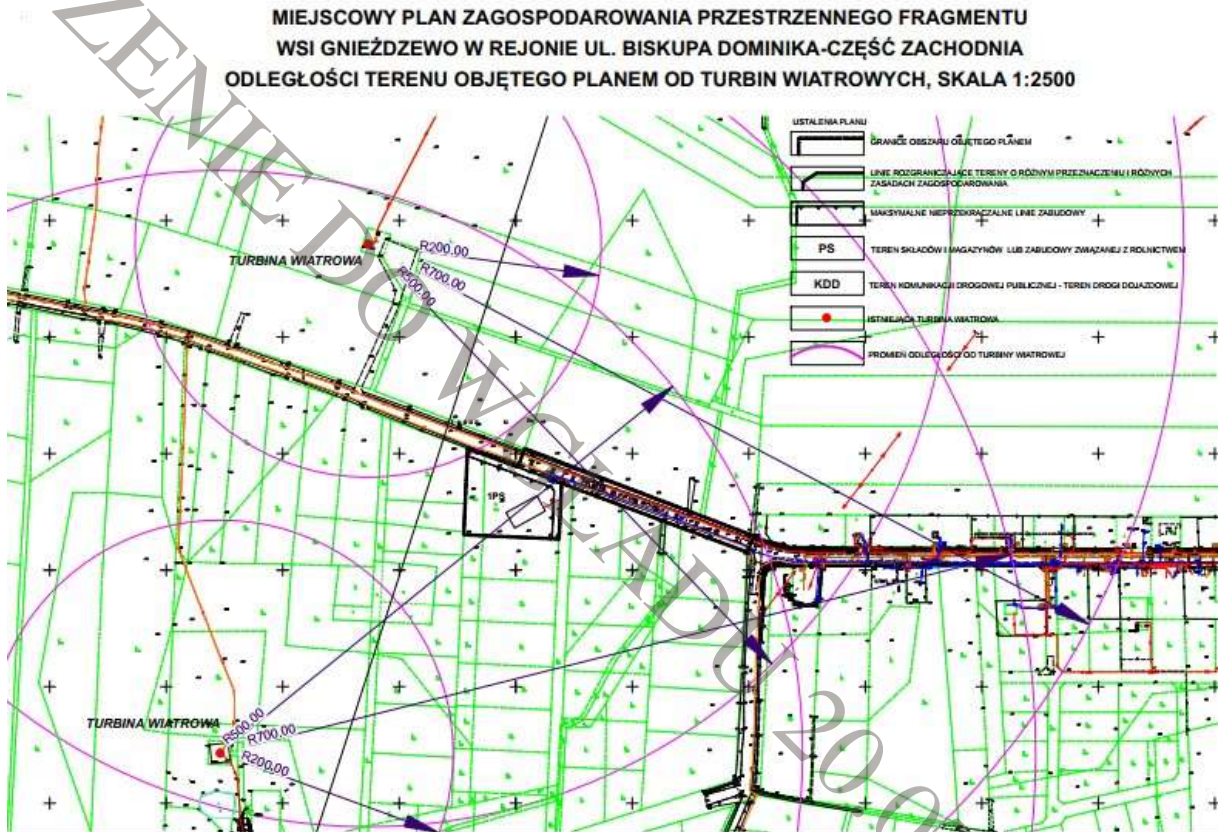
5. Wpływ na finanse publiczne w tym budżet gminy (art. 15 ust.3).

Z realizacji ustaleń planu gmina może osiągnąć dochody z tytułu:

- podatków od obiektów i zagospodarowania terenów,
- opłaty planistycznej wynikającej ze sprzedaży działek,

- podziału terenu na działki z tytułu opłaty adiacenckiej.
- Uchwalenie planu nie będzie skutkowało koniecznością realizacji inwestycji celu publicznego przez gminę Puck.

Wójt Gminy Puck



30.07.23-11.08.23