

C8. UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTEZA USTALEŃ ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PUCK dla terenu działek nr 180, 202/17, 202/19, 202/21, 202/22, 315 położonych w obrębie Sławutowo – ZMIANA NR XI. Zmiana sporządzona na podstawie uchwały nr LX/60/18 Rady Gminy Puck z dnia 26 kwietnia 2018 r.

Spis treści

C8. UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTEZA USTALEŃ ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PUCK dla terenu działek nr 180, 202/17, 202/19, 202/21, 202/22, 315 położonych w obrębie Sławutowo – ZMIANA NR XI. Zmiana sporządzona na podstawie uchwały nr LX/60/18 Rady Gminy Puck z dnia 26 kwietnia 2018 r.;1

I. UZASADNIENIE ZMIANY STUDIUM1

II. SYNTEZA USTALEŃ ZMIANY STUDIUM2

II.1. Synteza uwarunkowań.2

Uwarunkowania wynikające z warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia.4

II.2. Synteza ustaleń studium w zakresie kierunków zagospodarowania przestrzennego i zasad polityki przestrzennej.10

I. UZASADNIENIE ZMIANY STUDIUM

Zmianę studium dla fragmentu obrębu Sławutowo obejmującego teren działek 180, 202/17, 202/19, 202/21, 202/22, 315 sporządza się na podstawie uchwały nr LX/60/18 Rady Gminy Puck z dnia 26 kwietnia 2018 r.

Teren zmiany studium obejmuje trzy rejony o różnych warunkach przestrzennych i środowiskowych.

- Rejon północny – działka nr 180, położona jest po południowej stronie zabudowań wsi Sławutowo, które stanowią grunty rolne o powierzchni ok. 52 ha;
- Rejon środkowy – obejmuje działki nr 202/21, 202/22, północną część działki nr 202/17 i działkę 315, położonych w dolinie rzeki Gizdpeki, na terenie działek występują tereny rolnicze oraz łąki z zadrzewieniami, pokryte siecią rowów melioracyjnych o powierzchni ok. 38,50 ha.
- Rejon południowy – obejmuje działkę nr 202/19. Działka położona jest po południowo – zachodniej stronie zabytkowego zespołu pałacowo – parkowego w Sławutówku. Jest to teren częściowo rolniczy a częściowo zadrzewiony, o powierzchni ok. 4,00 ha.

Tereny zmiany studium nie są objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Dla terenów objętych zmianą Studium (poza wyznaczonym fragmentem subregionalnego korytarza ekologicznego doliny Gizdpeki), ustala się zmianę przeznaczenia terenu z rolniczego na inwestycyjny – co zostało uzasadnione wykonanymi analizami ekonomicznymi, środowiskowymi i społecznymi oraz wykazaniem możliwości finansowania przez gminę infrastruktury komunikacyjnej, wodociągowej i kanalizacyjnej.

Na podstawie analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, prognozy demograficznej oraz oceny możliwości finansowania przez gminę realizacji sieci komunikacyjnej i infrastruktury wodociągowej i kanalizacyjnej w obrębie wyżej opisanych rejonów wyznaczono dwa tereny inwestycyjne:

- teren B 13 (działka nr 180) - główny obszar inwestycyjny, w którym dopuszczono: zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i jednorodziną, usługi - w tym usługi turystyki, tereny sportu i rekreacji, tereny zieleni urządzonej, tereny wystawowe, funkcje uzdrowiskowe, zabudowę zagrodową, eksploatację kopalni (piasku), oraz obiekty, budowle i urządzenia służące obsłudze ww. funkcji;
- teren B 14 (działka nr 202/21, północna część działki nr 202/17, północna część działki nr 202/22 i południowa część działki nr 315 - położone poza subregionalnym korytarzem ekologicznym Doliny Gizdpeki) – obszar zainwestowania ekstensywnego, w którym dopuszczono: tereny sportu i rekreacji, tereny rozrywki, terenów zieleni urządzonej, tereny wystawowe, tereny o funkcjach służących celom edukacyjnym i poznawczym, zabudowę zagrodową, oraz obiekty, budowle i urządzenia służące obsłudze ww. funkcji.

Pas terenu o szerokości po 100 m, wzdłuż rzeki Gizdpeki i rejon południowy (działka nr 212/19, południowa część działki nr 202/17 i południowa część działki 315) wyznacza się jako subregionalny korytarz ekologiczny Doliny Gizdpeki z wykluczeniem zabudowy (lokalizacji budynków).

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

- rozwój głównych funkcji, do których zaliczono: funkcje usługowe, produkcyjne oraz funkcje mieszkaniowe,
- poprawa jakości życia mieszkańców w zakresie standardów zamieszkania, poziomu obsługi mieszkańców, rozwój miejsc pracy – realizacja ustalonych funkcji służy temu celowi.

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

II. SYNTEZA USTALEŃ ZMIANY STUDIUM

II.1. Synteza uwarunkowań.

Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu

Teren zmiany studium obejmuje trzy rejony o różnych warunkach przestrzennych i środowiskowych.

- Rejon północny – działka nr 180, położona jest po południowej stronie zabudowań wsi Sławutowo. Działka obejmuje grunty rolne klasy R IVa, R IVb, R V. Powierzchnia terenu wynosi ok. 52 ha. Od strony południowej i zachodniej do działki przylega las a od strony północnej przylega droga gminna – ul.Obwodowa.

Rejon nie jest objęty planem miejscowym.

Dla zachodniej części działki nr 180 została wydana decyzja o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie siedliska rolniczego obejmującego: budynek mieszkalny jednorodzinny, budynek stajni, budynek ujeżdżalni koni, budynek magazynowy, garaż.

Tereny położone po południowo – zachodniej stronie wsi Sławutowo wskazane zostały jako „lokalne ośrodki rozwoju” – potencjalny teren inwestycyjny oznaczony symbolem I2.

- Rejon środkowy – obejmuje działki nr 202/21, 202/22, północną część działki nr 202/17 i działkę 315, położone w dolinie rzeki Gizdpeki; występują tu tereny rolnicze oraz łąki z zadrzewieniami. Łąki pokryte są rowami melioracyjnymi. Przez ten rejon przepływa rzeka Gizdpeka, która stanowi źródłowe wody powierzchniowe stanowiące własność publiczną. Rejon środkowy od strony północnej przylega do drogi powiatowej, od strony południowej i północnej do lasów, od strony wschodniej przylega do zabytkowego zespołu pałacowo – parkowego w Sławutowku.

Powierzchnia rejonu wynosi ok. 38,50 ha, w tym ok. 0,80 ha stanowi las.

Teren na kierunku północ – południe przecina napowietrzna linia elektroenergetyczna 15 kV.

Dla północno – wschodniej części działki nr 202/22 wydana została decyzja o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie 3 budynków inwentarskich (związanych z hodowlą bydła nie przekraczającą 38 DJP) oraz wiaty do magazynowania pasz.

- Rejon południowy – obejmuje działkę nr 202/19. Działka położona jest po południowo – zachodniej stronie zabytkowego zespołu pałacowo – parkowego w Sławutowku. Jest to teren częściowo rolniczy a częściowo zadrzewiony, o powierzchnia ok. 4,00 ha.

Od strony północnej, zachodniej i wschodniej do terenu przylega teren leśny i zadrzewiony.

Teren na kierunku północ – południe przecina napowietrzna linia elektroenergetyczna 15 kV.

Teren nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Uwarunkowania ładu przestrzennego.

Na terenie objętym zmianą studium nie występuje zabudowa. Najbliższa zabudowa występuje:

- w odległości ok 200 m na północ od działki nr 180, gdzie występują tereny zabudowy wsi Sławutowo (zabudowa zagrodowa, usługowa i mieszkaniowa jednorodzinna),
- w odległości około 250 m w kierunku północno – zachodnim, gdzie występuje grupa budynków mieszkalnych jednorodzinnych;
- po wschodniej stronie terenu objętego zmianą Studium, gdzie znajdują budynki zabytkowego zespołu dworsko – parkowego w Sławutowku, pełniące obecnie funkcje usługowe i gospodarcze.

Wymogi ochrony krajobrazu i ładu przestrzennego winny zostać uwzględniać poprzez analizę występującej w sąsiedztwie zabudowy oraz wzajemnego oddziaływania krajobrazowego.

Uwarunkowania środowiskowe i przyrodnicze.

Na terenie objętym zmianą studium nie występują źródła zanieczyszczeń i hałasu - stan środowiska można ocenić jako dobry.

Rejon północny (działka nr 180) w części zachodniej jest płaski (maksymalne rzędne wynoszą ok. 60 m npm), opada w kierunku wschodnim do rzędnej ok. 40 m npm.

W części południowo – wschodniej występuje udokumentowane złożo piasku „Sławutowo” o powierzchni ok.1,99 ha.

Rejon środkowy (działki nr 202/17, 202/21, 202/22, 315) obejmuje teren położony wzdłuż rzeki Gizdpeki. Jest to teren jest płaski, z siecią rowów melioracyjnych. Rzędne terenu wynoszą ok. 25 m npm. Ze względu na warunki gruntowo – wodne i gęstą sieć rowów melioracyjnych rejon nie nadaje się pod zabudowę (lokalizację budynków).

Rejon położony jest:

- w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Puszczy Darżlubskiej - dla którego obowiązuje uchwała nr Sejmiku Województwa Pomorskiego nr 259/XXIV/16 z dnia 25 lipca 2016 r.
- w granicach Obszaru NATURA 2000 PLB 220007 Puszcza Darżlubska, dla którego 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. zawarto wskazanie do zmian w istniejącym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Puck, zawarte załącznik nr 6 do Zarządzenia:

Wprowadzenie zapisów zapewniających nielokowanie ferm norki amerykańskiej w strefie do 10 km od granicy obszaru Natura 2000 w granicach opracowania studium.

Po wschodniej stronie rejonu środkowego położony jest zabytkowy zespół pałacowo – parkowy w Sławutówku z dworem, budynkami folwarcznymi, parkiem krajobrazowym i parkiem leśnym, stanowiące spójny zespół krajobrazowy o wybitnych walorach krajobrazowych stanowiących istotny akcent w rolniczym krajobrazie kulturowym wsi oraz gminy.

Rejon południowy (działka nr 202/19) jest wzniesiony w części południowej (rzędne wynoszą ok. 50 m npm) i opada w kierunku północnym do rzeki Gizdeпки – do rzędnych ok. 30 m npm.

Jest to stok o spadkach powyżej 15%, co kwalifikuje ten teren do terenów potencjalnie zagrożonych masowymi ruchami ziemi - tereny potencjalnych zagrożeń geologicznych opisano w rozdz.

II.10.10.Zmiana nr XI.

Część rejonu środkowego – pas terenu o szerokości po 100 m, wzdłuż linii brzegu rzeki Gizdeпки (część działki nr 202/22 i nr 315), działkę nr 202/17 i rejon południowy - działkę nr 202/19 wyznacza się jako subregionalny korytarz ekologiczny Doliny Gizdeпки (granice oznaczono informacyjnie na rysunku nr 1, teren oznaczono symbolem KE).

Tereny objęte zmianą Studium nie są położone w granicach zbiorników wód podziemnych.

W obrębie terenów nie występują: tereny zasoby wód podziemnych, obszary zagrożone powodzią.

Uwarunkowania wynikające ze stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Teren objęty zmianą studium położony jest w rejonie historyczno – kulturowym Ziemi Puckiej, w którym występują bardzo wysokie walory dziedzictwa kulturowego, wymagające aktywnej polityki regionalnej w zakresie ochrony dóbr kultury.

Rejon środkowy i Rejon południowy graniczą z obszarem zabytkowego zespołu pałacowo – parkowego w Sławutówku, który wpisany jest do Rejestru Zabytków Województwa Pomorskiego pod nr 1140 (decyzja z 20.01.1987 r., dawny numer 985) jako: **zespół dworsko – parkowy w Sławutówku gm.Puck, obejmujący część działki nr 202/1, z nast. ępującymi obiektami: dwór, park i zespół folwarczny z budynkami gospodarczymi oraz młyn.**

Fragmenty obu rejonów znajdują się w granicach wpisu do rejestru i są objęte strefą ścisłej ochrony konserwatorskiej – fragmenty założenia parkowego oraz parku leśnego.

W obrębie wpisu do rejestru ustala się zakaz zainwestowanie innego niż związanego z ochroną, rewaloryzacją oraz konserwacją obszaru zabytkowego i jego historyczną funkcją.

Wschodnia część Rejonu środkowego i północna część Rejonu Południowego leżą w zasięgu strefy ochrony ekspozycji zabytkowego zespołu pałacowo – parkowego w Sławutówku.

W strefie ochrony ekspozycji zabytkowego zespołu, określonej w decyzji o wpisie do rejestru zabytków wyklucza się możliwość lokalizacji zainwestowania kubaturowego – zakaz nie dotyczy terenu, dla którego wydano decyzję o warunkach zabudowy prawomocną w dniu wejścia w życie zmiany studium nr XI¹.

W rejonie północnym - na działce nr 180 występują strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujęte w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków - granice stref oznaczona na Rysunku nr 1.

Na terenach objętych zmianą studium nie występują inne historyczne miejsca, miejsca wymagający ochrony jako pomniki historii ani parki kulturowe.

Dla terenów położonych w granicach wpisu do rejestru zabytków wszelkie działania inwestycyjne podlegają przepisom ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

W rejonie północnym - na działce nr 180 występują strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujęte w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków - wszelkie działania inwestycyjne i budowlane w obrębie strefy wymagają stosowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Granice stref oznaczona na Rysunku nr 1.

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,
- wkomponowania zabudowy w ukształtowanie terenu.

Na terenach objętych zmianą studium nie występują inne historyczne miejsca, miejsca wymagający ochrony jako pomniki historii ani parki kulturowe

Uwarunkowania wynikające z rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym.

Według informacji przesłanej do Urzędu Gminy przez Zarząd Województwa Pomorskiego (pismo znak DRRP-G.7637.148.2018 z dnia 13.06.2018r. Zarząd Województwa nie sporządził Audytu krajobrazowego, o którym mowa w art. 38a.Ust.1.

1 Dla części działki nr 202/22 wydana została decyzja o warunkach zabudowy znak BGG.6730.9.2018 z dnia 29.05.2019 r. dla inwestycji: budowa 3 budynków inwentarskich (związanych z hodowlą bydła nie przekraczającej 38 DJP) oraz wiaty do magazynowania pasz, w ramach zabudowy zagrodowej.

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

Obecne warunki topo - bioklimatyczne rejonu północnego są korzystne dla lokalizacji obiektów i terenów związanych ze stałym pobytem ludzi. W rejonie środkowym warunki są mniej korzystane dla lokalizacji obiektów i terenów związanych ze stałym pobytem ludzi z uwagi na większą wilgotność i zaleganie mgieł. Rejon południowy z uwagi na duże spadki terenu w małym stopniu przydatny jest do lokalizacji budynków.

Uwarunkowania wynikające z zagrożenia 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 ograniczenia wzdłuż napowietrznej linii energetycznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

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: analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego, możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, Poniższy opis stanowi syntezę rozdziału: *II.10.7.D. ZMIANA NR XI. Uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju gminy zawartego w części opisowej A. Uwarunkowania.*

ANALIZA POŁOŻENIA I UŻYTKOWANIA TERENU

Zmiana Studium obejmuje 3 rejon, o różnych uwarunkowaniach.

Rejon północny obejmuje działkę nr 180 o powierzchni ok. 52 ha. Działka położona jest po południowej stronie zabudowań wsi Sławutowo. Działka stanowi teren rolniczy bez zabudowy.

Dla zachodniej części działki nr 180 wydana została decyzja o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie siedliska rolniczego.

Od strony południowej i zachodniej do działki przylega las, od strony północnej do działki przylega droga gminna ul.Obwodowa.

Najbliższa zabudowa występuje w odległości ok 200 m w kierunku północnym od działki nr 180 są to tereny zabudowane wsi Sławutowo (zabudowa zagrodowa, usługowa i mieszkaniowa jednorodzinna).

W odległości około 250 m w kierunku północno – zachodnim występuje grupa budynków mieszkalnych jednorodzinnych.

Położone w sąsiedztwie – po stronie północno – zachodniej tereny wskazane zostały jako „lokalne ośrodki rozwoju” potencjalny teren inwestycyjny oznaczony symbolem I 2.

Rejon północny powiązany jest przestrzennie z zabudową wsi Sławutowo.

- Rejon środkowy – obejmuje działki nr 202/22 i nr 315– działki użytkowane jako teren rolniczy oraz łąki, zadrzewioną działkę nr 202/17 i działkę nr 202/21, dla której wydano decyzję o warunkach zabudowy na budowę siedliska rolniczego.

Łąki pokryte są rowami melioracyjnymi, w południowej i we wschodniej części występują grupy zadrzewień.

Przez teren przepływa rzeka Gizdepka, która stanowi źródłowe wody powierzchniowe stanowiące własność publiczną.

Rejon od strony północnej przylega do drogi powiatowej a od strony południowej i północnej do lasów. Od strony wschodniej do rejonu przylega do zabytkowego zespołu pałacowo – parkowego w Sławutowku.

Powierzchnia terenu przeznaczanego pod zagospodarowanie nierolnicze wynosi ok. 24 ha.

Teren na kierunku północ – południe przecina napowietrzna linia elektroenergetyczna 15 kV.

Dla północno – wschodniej części działki nr 202/22 wydana została decyzja o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie siedliska rolniczego.

Najbliższa zabudowa występuje po wschodniej stronie terenu – są to budynki zespołu dworsko – parkowego w Sławutowku, pełniące obecnie funkcje usługowe i gospodarcze.

Rejon powiązany jest przestrzennie z zabudową Sławutowka.

Rejon południowy, obejmuje działkę nr 202/19 o łącznej powierzchni ok. 4,00 ha – występują tu grunty rolnicze i zadrzewienia. Działka położona jest po południowo – zachodniej stronie zabytkowego zespołu pałacowo – parkowego w Sławutowku.

Od strony północnej, zachodniej i wschodniej do terenu przylega teren leśny i zadrzewiony.

Tereny nie są objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Tereny na kierunku północ – południe przecina napowietrzna linia elektroenergetyczna 15 kV.

W sąsiedztwie działki nr 202/19 nie występuje zabudowa.

Część rejonu środkowego – pas terenu o szerokości po 100 m, wzdłuż linii brzegu rzeki Gizdepki (część działki nr 202/22 i 315), działka nr 202/17 i rejon południowy - 202/19 wyznacza się jako subregionalny korytarz ekologiczny Doliny Gizdepki (granice oznaczono informacyjnie na rysunku 1, teren oznaczono symbolem KE)– teren pozostawienia w dotychczasowym użytkowaniu (rolniczym i leśnym) z dopuszczeniem: ścieżek pieszych, obiektów małej architektury nie związanych trwale z gruntem, podziemnej infrastruktury technicznej oraz urządzeń związanych z melioracjami – stanowiących inwestycje celu publicznego.

Ponieważ wieś Sławutowo stanowi w przestrzeni gminy Puck oddzielną strukturę przestrzenną, analizami objęto tylko teren objęty obrębem Sławutowo.

ANALIZA EKONOMICZNA.

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 wodociagowych i kanalizacji sanitarnej.

Dochody gminy, w przypadku zainwestowania tego terenu 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 rejonu północnego jest płaski w części zachodniej (maksymalne rzędne wynoszą ok. 60 m n.p.m) i opada w kierunku wschodnim do rzędnej ok. 40 m n.p.m. Na większości powierzchni terenu występują grunty rolne klasy R IVa. Pozostałą powierzchnię zajmują grunty rolne klasy R IVb, R V, nie występują tu lasy, miejscowe zadrzewienia ani tereny podmokłe. W rejonie północnym, na działce nr 180 występuje udokumentowane złożę piasków.

Teren posiada korzystne pod względem środowiskowym warunki do lokalizacji zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej oraz infrastruktury.

Teren rejonu środkowego, obejmującego dolinę rzeki Gizdepki jest płaski, rzędne terenu wynoszą ok. 25 m n.p.m. Z uwagi na występujące tu łąki z siecią rowów melioracyjnych teren jest w mniejszym stopniu przydatny do lokalizacji budynków.

Rejon południowy – działka nr 202/19 stanowi stok opadający z kierunku południowego do północnego; w terenie występują spadki terenu powyżej 15%, co kwalifikuje ten teren do terenów potencjalnie zagrożonych masowymi ruchami ziemi. Teren jest mało przydatny do lokalizacji budynków.

Na całym obszarze nie występują: obszary zagrożone powodzią, udokumentowane tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi, udokumentowane zbiorniki wód podziemnych.

Rejon środkowy i południowy położone są w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Puszczy

Darżlubskiej - dla tego obszaru obowiązuje uchwała nr Sejmiku Województwa Pomorskiego nr 259/XXIV/16 z dnia 25 lipca 2016 r.

Rejon środkowy (dolina rzeki Gizdepki) położony jest w granicach Obszaru NATRUA 2000 PLB 220007 Puszcza Darżlubska - dla tego obszaru obowiązuje Zarządzenie Regionalnego

Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku z dnia 9 maja 2014 r. zmienione Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku z dnia 18 lutego 2016 r.

Z wykonanych Analiz społecznych wynika:

Obszar objęty zmianą studium obejmuje tereny rolnicze bez zabudowy. W sąsiedztwie, po zachodniej stronie terenu, w obrębie zabudowań gospodarczych zespołu dworsko – parkowego w Sławutówku oraz na terenach przyległych funkcjonuje teren o funkcji rekreacyjnej poznawczej o nazwie „Park ewolucji”.

Rejon północny posiada korzystne pod względem funkcjonalnym i komunikacyjnym warunki do lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz terenów sportu i rekreacji, ponieważ:

przylegająca do terenu od strony północnej droga gminna zapewnia dobre warunki dojazdu od drogi wojewódzkiej nr 216,

przyległe tereny leśne zapewniają korzystne warunki dla zamieszkania,

wypoczynku i rekreacji, nowe inwestycje stanowiąc będą uzupełnienie funkcji rekreacyjnych i turystycznych tego regionu.

Zabudowa terenu stanowiłaby kontynuację rozwoju osadnictwa wsi Sławutowo.

Przeznaczenie tego rejonu na tereny inwestycyjne - funkcje zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz tereny sportu i rekreacji realizuje cele rozwojowe gminy Puck zawarte w Strategii rozwoju.

Wprowadzenie tych funkcji 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.

Rejon środkowy, z uwagi na warunki przyrodnicze i ochronę prawną jako obszar NATURA 2000 w mniejszym stopniu przydatny jest do lokalizacji budynków, ale stanowiąc może tereny rekreacyjne i wypoczynkowe oraz zieleni, stanowiący uzupełniających dla funkcji inwestycyjnych w rejonie północnym.

Rejon południowy, z uwagi na ukształtowanie terenu również w mniejszym stopniu przydatny jest do lokalizacji budynków, ale stanowiąc może tereny rekreacyjne, wypoczynkowe, zieleni urządzonej będąc łącznikiem pomiędzy terenami inwestycyjnymi w terenie przyległym od strony południowej (zmiana Studium nr X) i w terenów istniejącego terenu rekreacyjnego po stronie

Zmiana Studium gminy Puck – projekt styczeń 2019r.

północnej.

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 na koniec 2017 roku liczba mieszkańców wynosiła 25 609 osób – jest to nieco niższa liczba niż zakładano w Prognozie.

Przy dotychczasowym tempie wzrostu liczby ludności (średnim z okresu ostatnich 5 lat), w okresie prognozy 30- to letniej liczba mieszkańców gminy Puck 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 mieszkaniowych w do obecnych), potrzeba ok. 2570 mieszkań, przy obecnym wskaźniku 110 m² powierzchni użytkowej na mieszkanie daje to powierzchnię użytkową mieszkań 282 700 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. Stąd też zapotrzebowanie na tereny o funkcjach turystycznych i wypoczynkowych – szczególnie w strefie wpływów Aglomeracji Trójmiejskiej, w której położony jest teren objęty zmianą Studium. Teren objęty zmianą Studium położony jest też w zasięgu oddziaływania strefy nadmorskiej i lokalizacja na tym terenie usług rekreacyjnych stanowić będzie alternatywę i uzupełnienie dla wypoczynku nadwodnego.

BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ.

Tereny objęte zmianą studium cechuje się;

- położeniem przy drodze wojewódzkiej nr 216, która zapewnia powiązania z miastem Reda, Wejherowem, Gdynią,
- zasobami historyczno – kulturowymi,
- aktywnością inwestycyjną w zakresie realizacji obiektów usługowych i zespoły zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- duża liczba zakładów produkcyjnych.

W związku z tym, że zmiana studium dotyczy fragmentów we wsi Sławutowo, która stanowi oddzielną strukturę przestrzenną, bilansem obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz bilansem chłonności terenów wyznaczonych pod zabudowę objęto tylko wieś obrębowa Sławutowo.

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 niniejszego bilansu jako obszar o w pełni wykształconej strukturze osadniczej przyjęto obszary zwartej zabudowy miejscowości Sławutowo, Sławutowko, Owczarnia, Widlino.

W obrębie geodezyjnym Sławutowo obowiązują dwa miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- MPZP1 działki nr 215/2 i cz. dz. 214/7 w Sławutowie gmina Puck uchwalony uchwałą nr XIV/45/02 z dnia 28.05.2002 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Woj. Pom. nr 13 poz. 133 z dnia 27.10.2003 r.;
- MPZP2 zachodniej części wsi Widlino, obręb Sławutowo w gminie Puck, uchwalony uchwałą nr XXXIII/105/09 z dnia 30.10.2009 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Woj. Pom. nr 15 poz. 260 z dnia 03.02.2010 r..

Bilans powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę w obrębie Sławutowo.

Tereny objęte planami miejscowymi:

- MPZP 1, ustalone funkcje: tereny zabudowy usługowej – **0,5 ha**
- MPZP 2, ustalone funkcje: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - **4,35 ha**, zabudowa mieszkaniowo – usługowa: **4,20 ha**, zabudowa usługowa w terenach o funkcji „PU” (50% pow. terenów): **3,45 ha**.

Tereny nie objęte planami miejscowymi:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - **1,40 ha**, tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej - **0,60 ha**.

Zmiana Studium nr IX - powierzchnia obszaru objętego zmianą studium wynosi ok. 32 ha, proponowane funkcje:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej – 5,46 ha,
- tereny zabudowy usługowej– 10,92 ha,
- tereny sportu i rekreacji – 10,92 ha.

Zmiana Studium nr XI.

Rejon północny o powierzchni 52 ha, proponowane funkcje: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna, zabudowa usługowa – w tym usługi turystyki, tereny sportu i rekreacji, tereny wystawowe.

Rejon środkowy o powierzchni ok.25,40 ha, proponowane funkcje: tereny wystawowe, tereny zieleni urządzonej, tereny zieleni naturalnej.

Rejon południowy o powierzchni ok. 4,00 ha, proponowane funkcje: tereny zieleni urządzonej.

Zmiana Studium gminy Puck – projekt styczeń 2019r.

L.p.	OBRĘB SŁAWUTOWO	Tereny zabudowy mieszkaniowej	Tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej	Tereny zabudowy usługowej	Tereny sportu i rekreacji
TERENY DO ZABUDOWY (objęte MPZP i wydzielone działki)					
1	Razem powierzchnia terenów netto (bez powierzchni dróg) tj.85% pow. terenu	5,75 ha	4,80 ha	3,95 ha	
2	Powierzchnia całkowita zabudowy	Intensywność 0,60 = 34 500 m ²	Intensywność 0,60 = 28 800 m ²	Intensywność 0,60 = 23 700 m ²	---
3	Powierzchnia użytkowa	27 600 m ²	23 040 m ²	18 960 m ²	---
ZMIANA STUDIUM NR IX i XI					
4	OGÓŁEM ZMIANA STUDIUM IX i XI powierzchnia całkowita zabudowy	131 000 m ²	28 800 m ²	263 980 m ²	---
5	OGÓŁEM ZMIANA STUDIUM IX i XI powierzchnia użytkowa zabudowy	104 800 m ²	23 040 m ²	211 200 m ²	
6	POW. TERENU ZMIANA STUDIUM IX i XI sportu i rekreacji bez zabudowy	---	---	---	41,26 ha

Przyjmując, że część potencjalnych – przyszłych mieszkańców gminy będzie zainteresowana osiedleniem się w rejonie Sławutowa i Widlina, przy założonych wskaźnikach w obrębie Sławutowo możliwa będzie realizacja ok. **105 000 m²** pow. użytkowej mieszkań, przy wskaźniku powierzchni użytkowej 110 m² na mieszkanie (jak obecnie) to jest ok. 950 mieszkań.

Przy wskaźniku 3,5 osób na mieszkanie (biorąc pod uwagę poprawę warunków mieszkaniowych w stosunku do obecnych) daje to możliwość zaspokojeni potrzeb mieszkaniowych dla ok. **3 400 osób**.

Liczba ta stanowi ok. 30 % prognozowanego przyrostu liczby mieszkańców w gminie Puck wynikającego z przyrostu liczby mieszkańców wyliczonego jako przedłużenia obecnych tendencji.

Uwzględniając potrzeby mieszkańców w zakresie usług, zakładając iż powierzchnia użytkowa usług stanowi ok. 30% powierzchni użytkowej mieszkań, dla zaspokojenia potrzeb prognozowanej liczby mieszkańców w tym rejonie potrzeba minimum ok. 30 000 m² pow. użytkowej usług.

Pozostała, zbilansowana powierzchnia usług stanowić mogą usługi o szerszym zasięgu obsługi - dla turystów, dla osób wypoczywających w strefie nadmorskiej, na Kaszubach oraz mieszkańców miast Aglomeracji i sąsiednich gmin.

Tereny wskazane w podanym powyżej zestawieniu pod tereny sportu i rekreacji stanowić będą ofertę dla mieszkańców gminy, - dla turystów, dla osób wypoczywających w strefie nadmorskiej, na Kaszubach oraz mieszkańców miast Aglomeracji i sąsiednich gmin.

MOŻLIWOŚCI FINANSOWANIA PRZEZ GMINĘ INFRASTRUKTURY KOMUNIKACYJNEJ, TECHNICZNEJ ORAZ SPOŁECZNEJ - NA OBSZARZE ZMIANY STUDIUM.

Tereny te posiadają dostęp do dróg publicznych – drogi powiatowej oraz drogi gminnej, w obrębie terenów zabudowy mieszkaniowej i zabudowy usługowej konieczna będzie realizacja dróg dla zapewnienia dostępu do tych terenów. Założono, że tereny sportu i rekreacji nie będą wymagały budowy dróg.

Założono, że w ogólnej powierzchni terenów przeznaczonych do zabudowy w zmianie Studium XI powierzchnia terenów dróg wyniesie ok. 4,24 ha; przyjęto że 0,84 ha to drogi publiczne, a 3,40 ha to drogi wewnętrzne.

Koszty realizacji dróg publicznych kategorii KR3 może wynosić 2 520 000 zł.

REALIZACJA ZADAŃ W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY WODOCIĄGOWEJ I KANALIZACYJNEJ.

Długość sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej przyjęto jako pochodną długości dróg publicznych i wewnętrznych ogółem, która będzie wynosić ok. 3853 mb.

Koszt budowy sieci wodociągowej będzie wynosić ok. 963 250 zł

Koszt budowy sieci kanalizacji sanitarnej wynosić będzie ok. 965 030 zł.

Łączny koszt budowy sieci drogowej i infrastruktury technicznej może wynosić: 5 448 500 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.

Na podstawie uchwały Nr XLVIII/150/17 Rady Gminy Puck z dnia 26.10.2017 r. oszacowano roczny dochód z podatku od nieruchomości na terenach wyznaczonych w studium do zabudowy (wg wykazu w pkt.3):

- od gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej: 225 590 zł
- od gruntów pozostałych: 56 304 zł
- od budynków usługowy związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej: 4 412 900 zł
- od budynków mieszkalnych: 186 720 zł.

Razem szacowany roczny dochód: ok. 4 881 514 zł.

Oszacowane roczne dochody mogą pokryć koszty realizacji dróg i infrastruktury technicznej w ciągu ok. 1,5 roku. Jest to założenie teoretyczne, ponieważ planowana zabudowa nie powstanie jednocześnie, a rozpoczęcie realizacji inwestycji wymaga często wyprzedzającej realizacji sieci wodociągowej i dróg, tym samym nie będzie konieczna jednoczesna realizacja wszystkich inwestycji publicznych.

Gmina może pozyskiwać na cele realizacji inwestycji publicznych z równego rodzaju dotacji.

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.

Uwarunkowania wynikające z prawa własności

Działki stanowią własność kilku fundacji. Nie występują ograniczenia prawne w zagospodarowania i zabudowie terenu.

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;
- 2) ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych – w odniesieniu do gruntów rolnych klasy III przeznaczonych na cele nierolnicze gruntów leśnych przeznaczonych na cele nieleśne;
- 3) ustawa z dnia z dnia 23 lipca 2003r o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami -w odniesieniu do terenów położonych w granicach wpisu do rejestru zabytków nieruchomych;
- 4) przepisy odnoszące się do istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV;
- 5) przepisy Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, odnoszące się do Obszaru Natura 2000 PLB220007 Puszcza Darżłubska i jego otoczenia;
- 6) przepisy Sejmiku Samorządowego Województwa Pomorskiego odnoszące się do Obszaru Chronionego Krajobrazu Puszczy Darżłubskiej;
- 7) ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. ustawy Prawo wodne w odniesieniu do rzeki Gizdepki stanowiącej wody publiczne oraz terenów przyległych do rzeki Gizdepki;
- 8) Ustawa Prawo geologiczne i górnicze z dnia 4 lutego 1994 r. (Dz. U. z 1994r Nr 27, poz. 96 z późniejszymi zmianami) - w zakresie warunków eksploatacji złóż kopalin.

Uwarunkowania wynikające z występowania naturalnych zagrożeń geologicznych

Na terenie objętym zmianą studium nie stwierdzono występowania aktywnych osuwisk. Na działce nr 202/19 występują tereny o spadach powyżej 15%, co kwalifikuje te tereny do terenów potencjalnie zagrożone masowymi ruchami ziemi. Na terenie objętym zmianą studium zostały wskazane: *osuwiska i obszary predysponowane do występowania ruchów masowych na Mapie przeglądowej osuwisk i obszarów predysponowanych do występowania ruchów masowych w województwie pomorskim (2009).*

W czasie prowadzenia prac eksploatacyjnych - w wyniku prowadzonej działalności górniczej występować będą różnej wielkości tereny rzeczywistych i potencjalnych zagrożeń masowymi ruchami ziemi.

Uwarunkowania wynikające z występowania udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych.

Na terenie objętym zmianą studium – w renie północnym, na działce nr 180 występuje udokumentowane złoża kopalin - złoża piasków o pow. 1,99 ha, które mogą być eksploatowane odkrywkowo.

Uwarunkowania wynikające z występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych Na terenie działki nr 180 Koncesją Starosty Puckiego znak ROŚ.6522.2.2018 z dnia 11 stycznia 2019 r. wyznaczony został obszar i teren górniczy o pow. 1,99 ha, w obrębie którego może być prowadzona eksploatacja sposobem odkrywkowym kopaliny – pisaku ze złoża „Sławutowo”. Koncesja jest ważna do dnia 31.12.2037 r.

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

Rejon północy terenu objętego zmianą studium od strony północnej przylega ul. Obwodowej, stanowiącej drogę publiczną – gminną. Rejon środkowy terenu objętego zmianą studium od strony północnej przylega ul. Szkolnej, stanowiącej drogę publiczną – powiatową.

Przyszłe zainwestowanie całego terenu będzie wymagało budowy zjazdów z tych dróg na teren objęty inwestycją.

Wzdłuż dróg publicznych przebiega sieć wodociągowa.

Zainwestowanie terenu będzie wymagało budowy sieci wodociągowej w obrębie terenów inwestycyjnych lub budowy własnych urządzeń w zakresie zaopatrzenia w wodę na działkach, budowy zbiorników bezodpływowych dla gromadzenia ścieków a docelowo budowy sieci kanalizacji sanitarnej odprowadzenia ścieków, oraz budowy sieci elektroenergetycznej.

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 Gizdępk, 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 budową układów tłocznych i modernizacją przepompowni ścieków: gmina Puck.

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 114,0-114,7) – 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 Głównicyce) - 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 inwestycje nie dotyczą bezpośrednio obszaru objętego zmianą Studium.

Uwarunkowania wynikające ze strategii rozwoju gminy Puck.

Rada Gminy Puck przyjęła „Strategię Rozwoju Gminy Puck na lata 2016 – 2020” uchwałą nr XVIII/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.

Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk (zgodnie z art. 10 ust.2 pkt 3 ustawy o pl. i z.p).

Rejon środkowy terenu objętego zmianą Studium i rejon południowy (działka nr 202/19), położone są w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Puszczy Darżlubskiej - dla tego obszaru obowiązuje uchwała nr Sejmiku Województwa Pomorskiego nr 259/XXIV/16 z dnia 25 lipca 2016 r.

Rejon środkowy położony jest też w granicach Obszaru NATRUA 2000 PLB 220007 Puszcza Darżlubska - 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. zawarto wskazanie do zmian w istniejącym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Puck, zawarte w załączniku nr 6 do Zarządzenia:

Wprowadzenie zapisów zapewniających nielokowanie ferm norki amerykańskiej w strefie do 10 km od granicy obszaru Natura 2000 w granicach opracowania studium.

Rejon północny (działka nr 202/18), położony jest w strefie do 10 km od granic obszaru NATURA 2000 PLB22007 Puszcza Darżlubska; w strefie tej obowiązuje Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku z dnia 9 maja 2014 r., w tym wymóg nielokalizowania ferm norki amerykańskiej w tej strefie.

Cały teren objęty zmianą Studium położony jest:

- poza uzdrowiskami,
- poza obszarami zagrożonymi powodzią.

Dolina rzeki Gizdpeki stanowi obszar o szczególnych walorach przyrodniczych i krajobrazowych, objęty formami ochrony z zakresu ochrony przyrody i krajobrazu oraz w części z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Z tego względu w dolinie rzeki Gizdpeki wyznacza się rejon zachowany w użytkowaniu rolniczym i leśnym - **jako subregionalny korytarz ekologiczny Doliny Gizdpeki** (oznaczony informacyjnie na rysunku nr 1 Studium a teren oznaczono symbolem KE).

Subregionalny **korytarz ekologiczny doliny rzeki Gizdpeki, obejmuje:** pas terenu o szerokości po 100 m wzdłuż linii brzegu rzeki Gizdpeki - część działki nr 202/22, część działki nr 315, działkę nr 202/17, działkę nr 202/19.

W korytarzu ekologicznym ustala się:

- użytkowanie rolne i leśne,
- zachowanie ciągłości przestrzennej i funkcjonalnej doliny,
- zachowanie ciągłości przebiegu rzeki Gizdpeki,
- zachowanie ciągłości przepływu kanałów i rowów melioracyjnych.

W terenie dopuszcza się: ścieżki piesze, obiekty małej architektury nie związane trawle z gruntem, podziemną infrastrukturę techniczną oraz urządzenia związane z melioracjami – stanowiące inwestycje celu publicznego.

W terenie wyklucza się przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne, z dopuszczeniem uzasadnionej potrzeby ich przeznaczenia na cele publiczne.

W terenie wyklucza się przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne, z dopuszczeniem uzasadnionej potrzeby ich przeznaczenia na cele publiczne.

W zakresie ochrony środowiska uwzględnić następujące zasady:

- zakaz lokalizacji obiektów pogarszających stan środowiska, lokalizowania i budowy składowisk odpadów niebezpiecznych,
- przy realizacji inwestycji stosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, które ograniczą ich negatywny wpływ na środowisko,
- przy lokalizacji obiektów usługowych, należy uwzględnić wymogi ochrony przed hałasem i zanieczyszczeniami istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej między innymi poprzez nasadzenia zieleni krajobrazowo-izolacyjnej,
- 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 mogą stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska gruntowo-wodnego,
- ograniczenie wykonywania budowlanych prac ziemnych jedynie do terenu lokalizacji poszczególnych budynków, dróg dojazdowych do nich oraz realizacji obiektów infrastruktury technicznej,
- zebranie wierzchniej warstwy grunty w celu jego późniejszego wykorzystania do celów porządkowych po zakończeniu realizacji planowanych przedsięwzięć,
- realizacja ustaleń studium musi uwzględniać przepisy dotyczące ochrony gatunkowej roślin, grzybów i zwierząt; ustalenie nie stanowi przesłanki wystarczającej do uzyskania stosownych zezwoleń organów na odstępstwa od zakazów w stosunku do chronionych gatunków roślin, zwierząt i grzybów,
- na terenach parkingów terenowych powyżej 10 miejsc postojowych wprowadzenie drzew w proporcji 1 drzewo na 5 miejsc postojowych,
- po zakończeniu eksploatacji złóż kopalin w terenie B 13 - teren zrekultywować w kierunku inwestycyjnym (np. rekreacyjnym, parkowym, itp.) lub rolnym/leśnym.

Dodatkowo dla terenu B.14 ustala się:

- przy zagospodarowaniu terenów maksymalnie ograniczyć przekształcenia terenu,
- w zagospodarowaniu terenu uwzględnić płytki poziom wód gruntowych,
- zagospodarowanie terenu nie może spowodować zmiany stosunków wodnych terenu ani terenów przyległych.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Rejon środkowy i Rejon południowy graniczą z obszarem zabytkowego zespołu pałacowo – parkowego w Sławutówku, który wpisany jest do Rejestru Zabytków Województwa Pomorskiego pod nr 1140 (decyzja z 20.01.1987 r., dawny numer 985) jako: **zespół dworsko – parkowy w Sławutówku gm.Puck, obejmujący część działki nr 202/1, z następującymi obiektami: dwór, park i zespół folwarczny z budynkami gospodarczymi oraz młyn.**

Fragmenty obu rejonów znajdują się w granicach wpisu do rejestru i są objęte strefą ścisłej ochrony konserwatorskiej – fragmenty założenia parkowego oraz parku leśnego.

W obrębie wpisu do rejestru ustala się zakaz zainwestowanie innego niż związanego z ochroną, rewaloryzacją oraz konserwacją obszaru zabytkowego i jego historyczną funkcją.

Wschodnia część Rejonu środkowego i północna część Rejonu Południowego leżą w zasięgu strefy ochrony ekspozycji zabytkowego zespołu pałacowo – parkowego w Sławutówku.

W strefie ochrony ekspozycji zabytkowego zespołu, określonej w decyzji o wpisie do rejestru zabytków wyklucza się możliwość lokalizacji zainwestowania kubaturowego – zakaz nie dotyczy terenu, dla którego wydano decyzję o warunkach zabudowy prawomocną w dniu wejścia w życie zmiany studium nr XI².

Dla terenów położonych w granicach wpisu do rejestru zabytków wszelkie działania inwestycyjne podlegają przepisom ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

W rejonie północnym - na działce nr 180 występują strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujęte w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków - wszelkie działania inwestycyjne i budowlane w obrębie strefy wymagają stosowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

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,
- wkomponowania zabudowy w ukształtowanie terenu.

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:

2 Dla części działki nr 202/22 wydana została decyzja o warunkach zabudowy znak BGG.6730.9.2018 z dnia 29.05.2019 r. dla inwestycji: budowa 3 budynków inwentarskich (związanych z hodowlą bydła nie przekraczającej 38 DJP) oraz wiaty do magazynowania pasz, w ramach zabudowy zagrodowej.

a) Gospodarka rolna, stanowi 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, budowa zbiorników szczelnych 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 zabudowy mieszkaniowej opalane paliwem stałym.

Ograniczenie i likwidacja występujących zagrożeń wymaga zmiany źródeł ciepła na niskoemisyjne.

d) W rejonie południowym – na działce nr 202/19 występują spadki powyżej 15%, co kwalifikuje ten teren do terenów potencjalnie zagrożone masowymi ruchami ziemi.

Na terenie tym nie zostały wskazane osuwiska i obszary predysponowane do występowania ruchów masowych na Mapie przeglądowej osuwisk i obszarów predysponowanych do występowania ruchów masowych w województwie pomorskim (2009).

Zgodnie z oceną zawartą w „Prognozie oddziaływania na środowisko projektu zmiany Studium” – czerwiec 2018 r. - realizacja ustaleń projektu zmiany studium nie będzie źródłem uruchomienia procesów erozyjnych prowadzących do powstania ruchów masowych ziemi, tak na terenach włączonych w jego granice jak i na terenach przyległych.

W terenie objętym zmianą Studium nie występują:

- obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
- obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochrony (zgodnie z art. 10 ust.2 pkt 12 ustawy o pl. i z.p).

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

Obecne tereny rolnicze położone w rejonach B.13 i B.14. wskazane są do przeznaczenia pod zagospodarowania nierolnicze, zainwestowanie i zabudowę i z tego względu nie ustala się wymogów w zakresie zasad kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

Do czasu wprowadzenia zainwestowania, na terenie opracowania należy prowadzić gospodarkę rolną i leśną.

Teren oznaczony na rysunku nr 1 Studium symbolem **KE**, wydzielony jako subregionalny korytarz ekologiczny pozostawić należy w dotychczasowym użytkowaniu – jako teren rolniczy i leśny. W terenie dopuszcza się: ścieżki piesze, obiekty małej architektury nie związane trawle z gruntem, podziemną infrastrukturę techniczną oraz urządzenia związane z melioracjami – stanowiące inwestycje celu publicznego.

a) W terenie wyklucza się przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne, z dopuszczeniem uzasadnionej potrzeby ich przeznaczenia na cele publiczne.

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

Na podstawie analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, prognozy demograficznej oraz oceny możliwości finansowania przez gminę realizacji sieci komunikacyjnej i infrastruktury wodociągowej i kanalizacyjnej w terenach objętych zmianą studium wyznacza się dwa tereny inwestycyjne:

- teren B 13 (działka nr 180) - główny obszar inwestycyjny.
- teren B 14 (działka nr 202/21, północna część działki nr 202/17, północna część działki nr 202/22 i południowa część działki nr 315 - położone poza subregionalnym korytarzem ekologicznym Doliny Gizdepki) – obszar zainwestowania ekstensywnego.

Pas terenu o szerokości po 100 m, wzdłuż linii brzegu rzeki Gizdepki (część działki nr 202/22, północna część działki nr 315) oraz całą działkę nr 202/17 i działkę nr 202/19 wyznacza się jako subregionalny korytarz ekologiczny Doliny Gizdepki (granice oznaczono informacyjnie na rysunku nr 1, teren oznaczono symbolem **KE**).

W terenie B 13 ustala się możliwość lokalizacji następujących funkcji:

- terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej,
- usług - w tym usługi turystyki,
- terenów sportu i rekreacji,
- terenów zieleni urządzonej,
- terenów wystawowych,
- uzdrowisk,
- zabudowy zagrodowej,
- eksploatacji kopalni (piasku),
- oraz obiektów, budowli i urządzeń służących obsłudze ww. funkcji,
- dróg publicznych, dróg wewnętrznych, wszelkiej infrastruktury technicznej.
- dopuszcza się inne funkcje jako uzupełniające, na powierzchni nie większej niż 20 % powierzchni terenu.

Ponadto w terenie B 13:

- dopuszcza się lokalizację odnawialnych źródeł energii stanowiących mikroinstalacje z wykluczeniem biogazowni i urządzeń wykorzystujących energię wiatru,
- dopuszcza się rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW, oraz ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, z wykluczeniem biogazowni i urządzeń wykorzystujących energię wiatru w tym elektrowni wiatrowych,
- dopuszcza się usytuowanie obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

W terenie B 14 ustala się możliwość lokalizacji następujących funkcji:

- terenów sportu i rekreacji,
- terenów rozrywki,
- terenów zieleni urządzonej,
- terenów wystawowych,
- terenów o funkcjach służących celom edukacyjnym i poznawczym,
- zabudowy zagrodowej,
 - oraz obiektów, budowli i urządzeń służących obsłudze ww. funkcji,
- zbiorniki wód powierzchniowych,
- dróg publicznych, dróg wewnętrznych, wszelkiej infrastruktury technicznej.
- dopuszcza się inne funkcje jako uzupełniające, na powierzchni nie większej niż 20 % powierzchni terenu.

Ponadto, w terenie B 14:

- dopuszcza się lokalizację odnawialnych źródeł energii stanowiących mikroinstalacje z wykluczeniem biogazowni i urządzeń wykorzystujących energię wiatru,
- wyklucza się rozmieszczenie odnawialnych źródeł energii o mocy większej niż mikroinstalacje, urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, w tym biogazowni i ich stref ochronnych oraz usytuowanie obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²

Ponieważ Zarząd Województwa Pomorskiego 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 terenach B 13 i B 14 terenów wynikających z ww. Audytu.

Wskaźniki urbanistyczne i architektoniczne

Teren B 13 – potencjalny teren inwestycyjny – główny obszar inwestycyjny.

1) Wskaźniki urbanistyczne

- a) maksymalny procent zabudowy na działkach budowlanych: **50%**;
- b) minimalny wskaźnik powierzchni terenów biologicznie czynnych na działkach budowlanych: 20%;
- c) na fragmentach terenu przyległego do lasów Obszaru Chronionego Krajobrazu Puszczy Darżlubskiej wprowadzić zabudowę mieszkaniową jednorodziną na działkach o powierzchni ok. 1500 m².

2) Wskaźniki architektoniczne

- a) **wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych do 2 kondygnacji nadziemnych łącznie z poddaszem;**
- b) wysokość budynków mieszkalnych wielorodzinnych i budynków usługowych do 4 kondygnacji nadziemnych,
- c) wysokość innych obiektów budowlanych – wynikająca z technologii;

d) geometria dachów: dachy strome dwuspadowe symetryczne, o kącie nachylenia połaci 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.

3) Tereny wyłączone spod zabudowy: nie wyznacza się.

4) Tereny ograniczeń zabudowy: tereny położone na styku z terenem leśnym; ograniczenie zabudowy dotyczy:

- zachowania wzdłuż terenów leśnych i zadrzewionych ogólnodostępnego pasa o funkcji drogi publicznej, drogi wewnętrznej lub ciągu pieszego;
- mniejszej niż wynika to ze wskaźników podanych w pkt 1) intensywności zabudowy;

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.

Dopuszcza się sporządzenie planu dla części terenu B 13, wydzielonego przestrzennie, funkcjonalnie lub ewidencyjnie.

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego należy uwzględnić:

- stopniowanie intensywności zabudowy: lokalizację najbardziej intensywnego zainwestowania w rejonie ul.Szkolnej i

Obwodowej i w części środkowej terenu oraz lokalizację terenów ekstensywnie zainwestowanych – o mniejszym procencie zabudowy (np. zabudowy zagrodowej, usług turystyki, terenów wystawowych, terenów o funkcji sportu i rekreacji, zieleni urządzonej, itp.) w części zachodniej i południowej;

b) wymóg, iż 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;

c) wymogi dotyczące infrastruktury elektroenergetycznej:

b) wymogi dotyczące infrastruktury elektroenergetycznej:

- 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.

Teren B 14 – potencjalny obszar inwestycyjny – obszar zainwestowania ekstensywnego.

a) maksymalny procent zabudowy na działkach budowlanych: **20%**;

b) minimalny wskaźnik powierzchni terenów biologicznie czynnych na działkach budowlanych: **40%**;

2) Wskaźniki architektoniczne

a) wysokość budynków: do 2 kondygnacji nadziemnych;

b) wysokość innych obiektów budowlanych – wynikająca z technologii;

c) geometria dachów: dachy dowolne;

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.

3) Tereny wyłączone spod zabudowy – lokalizacji budynków:

a) strefa ochrony ekspozycji zespołu pałacowo - parkowego w Sławutowie,

b) grunty leśne;

4) Tereny ograniczeń zabudowy:

b) tereny ograniczeń zabudowy wskazuje się na styku z terenem leśnym; ograniczenie zabudowy dotyczy:

- zachowania wzdłuż terenów leśnych i zadrzewionych ogólnodostępnego pasa o funkcji drogi publicznej, drogi wewnętrznej lub ciągu pieszego;
- mniejszej niż wynika to ze wskaźników podanych w pkt 1) intensywności zabudowy;

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.

Dopuszcza się sporządzenie planu dla części terenu B 14, wydzielonego przestrzennie, funkcjonalnie lub ewidencyjnie.

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego należy uwzględnić:

a) wymóg, iż 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 linii elektroenergetycznej 15 kV 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.

Teren KE – korytarz ekologiczny doliny Gizdepki, teren wyłączony z zabudowy (lokalizacji budynków), wymagane zachowanie gruntów leśnych w użytkowaniu leśnym.

Kierunki rozwoju - systemów komunikacji

Ustala się dojazd do terenu **B 13** z drogi publicznej gminnej - ul. Obwodowej i drogi publicznej powiatowej - ul. Szkolnej poprzez zjazdy lub skrzyżowania z drogami publicznymi lub z drogami wewnętrznymi.

Ustala się dojazd do terenu **B 14** z drogi publicznej –powiatowej ul. Szkolnej poprzez zjazd lub skrzyżowanie z drogami publicznymi lub z drogami wewnętrznymi
Obsługę komunikacyjną terenu i działek budowlanych zapewnić z dróg publicznych – gminnych, z dróg wewnętrznych oraz dojazdów wyznaczonych w obrębie terenu.

Kierunki rozwoju Infrastruktury technicznej.

a) W zakresie sieci wodociągowej ustala się:

- budowę i rozbudowę sieci wodociągowej stosowanie do potrzeb,
- podłączenie budynków do gminnej sieci wodociągowej lub do ujęć własnych;

b) W zakresie gospodarowania ściekami ustala się:

- obszar objęty zmianą studium położony jest w systemie Aglomeracji Gdynia z oczyszczalnią „Dębogórze” koło Gdyni;
- docelowo odprowadzać ścieki do kanalizacji sanitarnej;
- etapowo, do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do zbiorników bezodpływowych, szczelnych, usytuowanych zgodnie z przepisami odrębnymi; na gminie spoczywa obowiązek skutecznego wyegzekwowania i kontrolowania szczelności zbiorników oraz zapewnienia odbioru nieczystości i dowozu ich do oczyszczalni przez specjalistyczne przedsiębiorstwo;

c) W zakresie gospodarowania wodami opadowymi ustala się:

- odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na terenie działki budowlanej objętej inwestycją lub innym terenie, do którego inwestor ma tytuł prawny; zaleca się okresowe gromadzenie w zbiornikach i wykorzystaniu wód 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 projektować w sposób chroniący teren przed erozją oraz zaleganiem wód opadowych;

d) W zakresie sieci gazowej ustala się:

- budowę sieci gazowej stosownie do potrzeb,
- zaopatrzenie budynków z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy.

e) W zakresie gospodarki cieplnej ustala się:

- ze źródeł lokalnych, na paliwa niskoemisyjne lub nieemisyjne,
- dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii (o mocy do 100 kW na jednej działce budowlanej).

f) W zakresie elektroenergetyki ustala się:

- wzdłuż napowietrznych linii energetycznych SN 15 kV obowiązuje pas ograniczeń o szerokości 14m (po 7m od osi linii),
- zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci energetycznej lub z odnawialnych źródeł energii (o mocy do 100 kW na jednej działce budowlanej).

g) W zakresie telekomunikacji: dopuszcza się lokalizację wszelkiej infrastruktury telekomunikacyjnej;

h) W zakresie usuwania i unieszkodliwiania odpadów ustala się:

- zgodnie z gminnymi przepisami w zakresie zagospodarowania odpadów,
- zgodnie z Programem Gospodarki odpadami dla województwa Pomorskiego 2020, przyjętym uchwałą nr 321/XXX/16 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 29 grudnia 2016 r., gmina Puck należy do Regionu Północnego. Na terenie regionu Północnego funkcjonują 4 duże regionalne instalacje do przetwarzania odpadów komunalnych: RIPOK Szadółki, RIPOK Eko Dolina, RIPOK Czarnówko, RIPOK Chlewnica. Na terenie regionu Północnego działają też dwie instalacje regionalne, które zajmują się przetwarzaniem odpadów zielonych i innych odpadów ulegających biodegradacji: RIPOK Swarzewo, RIPOK Łeba.

Tereny do sporządzenia planu miejscowego.

a) Terenu objętego zmianą studium nie dotyczy obowiązek sporządzenia planu miejscowego na podstawie przepisów odrębnych.

b) W terenie objętym zmianą studium nie wyznacza się obszarów, które wymagają sporządzenia planu miejscowego, z uwagi na:

- wyznaczenie obszarów wymagających scaleń i podziału nieruchomości,
- wyznaczenie obszarów przestrzeni publicznych.

c) Teren B 13 wskazuje się jako obszar rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². Zgodnie z art. 10 ust.3b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym lokalizacja takich obiektów może nastąpić wyłącznie na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W rejonie B 14 nie dopuszcza się rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

c) Tereny B 13 i B 14 wskazuje się jako obszar, dla którego sporządzić planu miejscowy z uwagi na konieczność ustalenia:

- rozwiązań komunikacyjnych w aspekcie powiązania z drogami publicznymi,
- spójnych rozwiązań urbanistycznych i architektonicznych,
- zasad ochrony walorów krajobrazowych,
- zasad ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego,

Dodatkowo dla terenu B 14 przeznaczeniu gruntów rolnych klasy III na cele nierolnicze wymaga uzyskania zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

Dopuszcza się sporządzenie planu dla części terenu B 13 i dla części terenu B 14, wydzielonych przestrzennie, funkcjonalnie lub ewidencyjnie.

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

Inwestycje lokalne i ponadlokalne

Obszarami, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym na terenie objętym zmianą studium będą:

- tereny dróg publicznych,
- tereny urządzeń infrastruktury technicznej obsługujące inne tereny aniżeli objęte zmianą studium,
- inne tereny i obiekty budowlane spełniające wymogi inwestycji celu publicznego.

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.

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

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

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

Inne obszary problemowe, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie (zgodnie z art. 10 ust.2 pkt 16 ustawy o pl. i z.p) – nie wskazuje się.

Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym - nie wskazuje się.

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

Teren B13 wskazuje się jako obszar, w którym dopuszcza się rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, oraz ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, z wykluczeniem biogazowni i urządzeń wykorzystujących energię wiatru w tym elektrowni wiatrowych.