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
n i p 9 5 7 0 6 7 0 7 7 1

NAZWA OPRACOWANIA:
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTU OBRĘBU WERBLINIA - W REJONIE ULICY LEŚNEJ ("WERBLINIA III"), GMINA PUCK

ETAP OPRACOWANIA:
Etap III. PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU.

ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA
RYSUNEK: LOKALIZACJA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM UCHWAŁA RADY GMINY PUCK, PROJEKT, CZERWIEC 2019 R. RYSUNEK PLANU SKALA 1: 1000 ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY ZAŁĄCZNIK NR 2 DO UCHWAŁY ZAŁĄCZNIK NR 3 DO UCHWAŁY UZASADNIENIE DO UCHWAŁY

DATA OPRACOWANIA: CZERWIEC 2020 R.

ZESPÓŁ AUTORSKI	
Główny projektant	
Mgr inż. arch. Jakub Sieniawski uprawniony do sporządzania MPZP na podstawie art. 5 pkt 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o p. i z.p	
Projektant	
Mgr inż. arch. Gabriela Sieniawska uprawnienia do proj. w pl. prz. Nr 344/88	

UCHWAŁA NR.....
RADY GMINY PUCK
z dnia ….....
W SPRAWIE UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTU OBRĘBU WERBLINIA - W REJONIE ULICY LEŚNEJ ("WERBLINIA III")

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 (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.), art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. Poz. 713) oraz na podstawie uchwały nr IV/13/19 z 31 stycznia 2019 r. w sprawie przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu Werblinia - w rejonie ulicy Leśnej ("Werblinia III")
Rada Gminy Puck uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1.

1. Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miejscowości Werblinia – w rejonie ul. Leśnej („Werblinia III”), 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. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu Werblinia - w rejonie ulicy Leśnej ("Werblinia III"), zwany dalej planem.
3. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 9,13 ha, w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

1) rysunek planu w skali 1: 1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 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. Ustalenia części tekstowej planu składają się z:

1) ustaleń ogólnych obowiązujących na całym obszarze objętym planem, zawartych w rozdziale 2 niniejszej uchwały;
2) ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi zwartych w rozdziale 3 niniejszej uchwały;
3) dla każdego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne i ustalenia szczegółowe.

§ 4.

1. Następujące oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granice obszaru objętego planem;
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy;
4) oznaczenia cyfrowo - literowe identyfikujące teren wydzielony liniami rozgraniczającymi, oznaczające: poz. 1 - kolejny numer terenu, poz. 2 - symbol przeznaczenia terenu;
5) przeznaczenie terenów: MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; ZL - lasy; KDD – tereny dróg publicznych – droga dojazdowa;
6) krzyż przydrożny;
7) tereny zagrożone ruchami masowymi;
8) zieleń krajobrazowa.

2. Pozostałe oznaczenia zawarte na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1, stanowią informacje i nie są ustaleniami planu miejscowego.

3. Położenie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania dla celów geodezyjnych należy określać zgodnie z przebiegiem granic ewidencyjnych działek, wzdłuż których występują, z wyjątkiem lasu, którego linie rozgraniczające należy określić wzdłuż granicy użytku leśnego.

Rozdział 2. Ustalenia ogólne

§ 5.

1. Ustala się następujące definicje pojęć używanych w niniejszym planie:

1) bryła główna budynku: największa pod względem powierzchni zabudowy część budynku; do bryły głównej budynku nie zalicza się: dobudowanego garażu, werandy, schodów zewnętrznych, wykusza, ganku, itp.;
2) dach:
a) dach symetryczny: dach o połączonych połaciach pochylonych symetrycznie (o takim samym kącie nachylenia) w stosunku do poziomu;
b) dach płaski: dach o kącie nachylenia połaci do 15 stopni w odniesieniu do poziomu stropu;
c) ustalenia dotyczące formy dachów dotyczą bryły głównej budynku, nie dotyczą części nie zaliczonych do bryły głównej budynku podanych w pkt 1 oraz lukarn i ryzalitów, dla których dopuszcza się dowolne kąty nachylenia dachu;
3) infrastruktura techniczna: urządzenia i związane z nimi obiekty dostarczania wody, ciepła, energii elektrycznej, gazu, odprowadzania i usuwania ścieków oraz sieci telekomunikacyjne, teletechniczne, melioracyjne, sieci podziemne specjalnego znaczenia itp wraz ze strefami ochronnymi - definiowane lub rozumiane zgodnie z przepisami właściwych ustaw;
4) linie rozgraniczające tereny: linie będące granicą pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu (różnej funkcji), różnym sposobie użytkowania lub zagospodarowania, opisane innym symbolem cyfrowo - literowym;
5) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: linie ustalone na rysunku planu, określające maksymalne usytuowanie płaszczyzny elewacji budynków i obiektów pomocniczych, dla wiat usytuowanie skrajnych elementów konstrukcyjnych; linie te nie dotyczą takich elementów budynków jak: loggie, balkony, okapy dachu, elementy wejść do budynków (ganki, schody zewnętrzne, podesty, pochylnie dla osób niepełnosprawnych oraz zadaszenia tych elementów) – o głębokości do 1,50 m oraz: parkingów, dojazdów, chodników, infrastruktury technicznej, których usytuowanie należy ustalić zgodnie z przepisami odrębnymi;
6) obiekty pomocnicze: budynki związane z obsługą funkcji podstawowej takie jak: garaże, budynki gospodarcze oraz obiekty takie jak: altany, szklarnie, wiaty itp;
7) odnawialne źródła energii: instalacje w rozumieniu ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii;
8) powierzchnia zabudowy: powierzchnia rzutu poziomego maksymalnych zewnętrznych krawędzi ścian

budynków oraz obiektów pomocniczych - z wyłączeniem altan i szklarni oraz z wyłączeniem:
a) części budynków lub obiektów pomocniczych nie wystających ponad powierzchnię terenu;
b) powierzchni elementów drugorzędnych np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, okapów itd.;

9) powierzchnia terenu biologicznie czynna: teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych (budowlanych);
10) przepisy odrębne: przepisy ustaw i akty wykonawcze do tych ustaw;
11) teren: obszar wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o jednakowych zasadach zagospodarowania, którego przeznaczenie zostało określone w ustaleniach szczegółowych zawartych w rozdziale 3 niniejszej uchwały, przeznaczony także pod zieleń, budowle i urządzenia budowlane związane z obiektami budowlanymi;
12) wskaźnik zabudowy: stosunek powierzchni zabudowy zajmowanej przez budynki i obiekty pomocnicze zgodnie z definicją zawartą w pkt 8 do powierzchni działki budowanej objętej inwestycją, wyrażony w procentach;
13) wysokość zabudowy:

a) wysokość budynków: zgodnie z przepisami prawa budowlanego i przepisów powiązanych;
b) wysokość pozostałych obiektów budowlanych: wysokość mierzona od projektowanego, najwyższego poziomu terenu przy obiekcie do najwyższego punktu tego obiektu, dla masztów telekomunikacyjnych do najwyższego punktu masztu.

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

3. W odniesieniu do istniejących budynków - to jest zrealizowanych przed dniem wejście w życie planu oraz, dla których uzyskano przed dniem wejście w życie planu prawomocne pozwolenie na budowę, ustala się:

1) jeśli istniejące wskaźniki zabudowy i intensywność zabudowy przekraczają wartości ustalone w planie, dopuszcza się ich zwiększenie w odniesieniu do stanu istniejącego o 10%; ustalone w planie wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej dla danej działki budowlanej nie dotyczą działek, o których mowa powyżej, jeśli istniejący stan zagospodarowania nie pozwala na ich zastosowanie;
2) dla rozbudowy budynków (powiększenia powierzchni zabudowy) dopuszcza się stosowanie dachów jak w budynku istniejącym;
3) jeśli wysokość budynku istniejącego przekracza wartości ustalone w planie, dopuszcza się jej zachowanie; dla rozbudowy budynku obowiązują wartości ustalone w planie;
4) dla nadbudowy budynków parterowych wymagane jest uwzględnienie dachów, jak podano w karcie danego terenu.

§ 6. 1. Zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu:

1) przy realizacji ustaleń planu zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk chronionych gatunków zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej: dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną; ustalenia powyższe nie stanowią przesłanki do uzyskania stosownych zezwoleń odpowiednich organów na odstępstwa od zakazów w stosunku do ochrony chronionych gatunków;
2) zaleca się wykorzystanie istniejących zadrzewień dla kształtowania zieleni przydomowej i zieleni izoalcyjno – krajobrazowej;
3) tereny zieleni przydomowej przystosować do retencji wód opadowych i roztopowych;
4) ewentualną, planowaną wycinkę drzew przeprowadzać poza okresem lęgowym ptaków (to jest poza okresem od 1 marca do 15 października);
5) dla kształtowania powierzchni biologicznie czynnych, należy stosować gatunki rodzime zgodne z miejscowymi warunkami siedliskowymi z udziałem gatunków zimozielonych oraz z zastosowaniem grup drzew i krzewów; wskaźniki powierzchni terenów biologicznie czynnych dla poszczególnych terenów podano w ustaleniach szczegółowych zawartych w rozdziale 3 niniejszej uchwały;

6) nakaz przeprowadzenia i wykonania urządzeń i sieci infrastruktury w sposób zapewniający ochronę walorów środowiskowych i krajobrazowych oraz w sposób zapewniający możliwość przemieszczania się dziko żyjących zwierząt;
7) zasady kształtowania krajobrazu ustalono poprzez ustalenie zasad kształtowania ładu przestrzennego, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu podanych w ustaleniach szczegółowych zawartych w rozdziale 3 niniejszej uchwały.

2. Zasady racjonalnego wykorzystania powierzchni ziemi i racjonalnego gospodarowanie gruntami:
1) ustala się nakaz:
a) zebrania przed zabudową terenu wierzchniej warstwy gruntu (gleby) w celu jej późniejszego wykorzystania do prac pielęgnacyjno – porządkowych;
b) ograniczenia wykonywania budowlanych prac ziemnych i prac niwelacyjnych do terenu lokalizacji poszczególnych budynków, dojazdów do nich oraz realizacji urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
2) ustala się zakaz:
a) wprowadzania zmian w rzeźbie terenu powodujących negatywny wpływ na działki przyległe;
b) stosowania rozwiązań technicznych w zakresie gospodarki wodno-ściekowej, które mogłyby spowodować dostanie się ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu;
c) do wykonania placów postojowych, dojazdów i miejsc postojowych dopuszcza się stosowanie nawierzchni przepuszczalnej (gruntowej) lub półprzepuszczalnej z uwzględnieniem przepisów odrębnych; ustalenie nie dotyczy placów postojowych, dojazdów i miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych, dla których należy stosować nawierzchnie szczelne, nieprzepuszczalne.

3. Zasady ochrony powietrza, wód, gleby i ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi:
1) w zakresie ochrony powietrza ustala się wymóg przyjęcie do celów grzewczych rozwiązań niskoemisyjnych i ekologicznych;
2) w zakresie ochrony wód ustala się:
a) planowane zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń cieków wodnych oraz nie może trwale zmieniać stosunków wodnych w obszarze objętym planem i na terenach przyległych;
b) zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych zgodnie z zasadami podanymi w § 12 ust.3;
3) w zakresie ochrony przed hałasem i wibracjami: dopuszczalny poziom hałasu w środowisku dla poszczególnych funkcji zgodnie z przepisami odrębnymi;
4) w zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi: zgodnie z przepisami odrębnymi;
5) warunki korzystania z wód regionu wodnego i zlewni oraz ustanowionych stref ochronnych: nie dotyczy.

4. Zasady lokalizacji zabudowy i zagospodarowania terenów dla zachowania równowagi przyrodniczej i prawidłowych warunków życia i zdrowia ludzi.
1) w przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go zachować; dopuszcza się przełożenie drenażu z zachowaniem spójności systemu drenażowego na obszarze objętym planem i w jego sąsiedztwie;
2) obowiązuje nakaz stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych gwarantujących zabezpieczenie środowiska przed zanieczyszczeniami;
3) zakres uciążliwości dla środowiska z racji poszczególnych funkcji winien być bezwzględnie ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny a znajdujące się na nim pomieszczenia na pobyt ludzi muszą być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami;
4) dla prowadzonej działalności ustala się wymóg 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;
5) prowadzona działalność nie może naruszać naturalnych poziomów wód powierzchniowych i podziemnych oraz wpływać negatywnie na ich stan sanitarny i biologiczny, a w szczególności prowadzić do eutrofizacji cieków wodnych;
6) w celu zachowania swobodnej migracji drobnej zwierzyny ustala się nakaz realizacji przejść umożliwiających migrację drobnej zwierzyny zrealizowany w formie otworów o średnicy minimum 15 cm wykonanych w

podmurówce ogrodzeń przy powierzchni terenu, rozmieszczonych w odstępach nie większych niż 5 m, lub prześwitów o szerokości 10 cm pomiędzy podmurówką a ażurowymi elementami ogrodzeń, gdy wysokość podmurówki nie przekracza 10 cm;

7) zaleca się wprowadzenie elementów izolacji biologicznej od strony drogi wojewódzkiej;
8) inne wymogi zachowania równowagi przyrodniczej i prawidłowych warunków życia zostały określone poprzez wskaźniki zagospodarowania terenów zawarte w ustaleniach szczegółowych w rozdziale 3 niniejszej uchwały.

§ 7.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: w obszarze objętym planem w terenie 7.KDD występuje krzyż przydrożny, otoczony starodrzewem, oznaczony na rysunku planu, dla którego ustala się wymóg: zachowania formy, lokalizacji, zachowanie istniejących drzew.

§ 8.

Na obszarze objętym planem nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wskazanych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Puck.

§ 9.

1. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych.

1) w obszarze objętym planem nie występują: tereny górnicze, obszary górnicze, udokumentowane złoża kopalin, udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla, udokumentowane wody podziemne ani ich strefy i obszary ochronne, obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
2) obszar objęty planem położony jest w granicach terenu udokumentowanych złóż kopalin – soli kamiennej „Zatoka Pucka".

2. W obszarze objętym planem występują tereny zagrożone ruchami masowymi – oznaczone na rysunku planu, dla których ustala się:

1) należy zapewnić stabilność geodynamiczną terenów metodami technicznymi i biologicznymi, przy wizualnej dominacji elementów naturalnych;
2) w nasadzeniach roślinności zastosować zróżnicowaną roślinność rodzimą, zielną, drzewa i krzewy, w tym krzewy kolczaste utrudniające penetrację stoków przez ludzi;
3) przejścia piesze realizować z materiałów naturalnych (drewno, kamień);
4) nie skierowywać wód opadowych i roztopowych z terenu przyległej wierzchowiny wysoczyzny na te tereny;
5) w przypadku niezbędnego dla realizacji inwestycji przekształcenia terenu i realizacji skarp, przewidzieć i zrealizować zabezpieczenie gruntu przed osuwaniem z użyciem materiałów naturalnych (drewno, kamień), nie używać gruzu i innych odpadów do ukształtowania skarp;
6) realizacja obiektów budowlanych wymaga:

a) ustalenia technicznych warunków posadowienie obiektów z uwzględnieniem stateczności skarp zgodnie z przepisami odrębnymi,
b) wykonania szczegółowych badań oraz sporządzenia dokumentacji geotechnicznej lub zgodnie z obowiązującymi przepisami także dokumentacji geologiczno - inżynierskiej, które pozwolą na sprawdzenie globalnej stateczności skarp, uwzględniając obciążenia od obiektu nowo projektowanego i obiektów istniejących w sąsiedztwie na etapie wykonawstwa i użytkowania oraz określenia warunków hydrogeologicznych, które pozwolą na ustalenie czy jest możliwe bezpieczne odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do ziemi z terenu objętego inwestycją,

c) przy projektowaniu inwestycji należy przewidzieć takie rozwiązania techniczne, które zarówno w czasie prowadzenia robót ziemnych i budowlanych jak i po ich realizacji uniemożliwią naruszenie stateczności skarp oraz istniejących w sąsiedztwie obiektów budowlanych; sposób zabezpieczania skarp należy przewidzieć w projekcie budowlanym.

4. Wszelkie projektowane obiekty stałe i tymczasowe o wysokości równej i wyższej od 50 m nad poziomem terenu, wymagają zgłoszenia do właściwego organu wojskowego przed wydaniem pozwolenia na budowę.

5. W obszarze objętym planem występują:
1) działki budowlane, działki drogowe;
2) grunty rolne klasy RIIIb, RIVa, RIVb, Ps IV, R V o łącznej powierzchni ok. 4,79 ha, dla których zostało zmienione przeznaczenie na cele budowlane w decyzjach o warunkach zabudowy wydanych przez Wójta Gminy Puck;
2) grunty rolne klasy RIVa, RV, PSIV, PSV o łącznej powierzchni ok. 2,53 ha, które przeznacza się na cele nierolnicze niniejszym planem;
3) grunty leśne (teren 5.ZL), które zachowuje się w użytkowaniu leśnym.

6. Inwestycje należy realizować w porozumieniu z Zespołem Zarządzania Wsparciem Teleinformatycznym Gdynia ze względu na infrastrukturę teletechniczną ZZWT Gdynia.

§ 10.

Dla obszaru objętego planem nie określa się sposobu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, stan faktyczny nie daje podstaw do zamieszczenia ustaleń wymaganych w art. 15 ust. 2 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 11.

1. Obszar objęty planem powiązany jest komunikacyjnie: drogą publiczną 6.KDD - z drogą publiczną (gminną) - ul. Leśną, przyległą do obszaru objętego planem od strony zachodniej (położoną poza obszarem objętym planem); ulica Leśna połączona jest z ul. Żarnowiecką (droga wojewódzka nr 213) przyległą do obszaru objętego planem od strony północnej (położoną poza obszarem objętym planem).

2. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem zapewnia istniejąca droga publiczna - ul. Leśna, przyległa do obszaru objętego planem od strony zachodniej, droga publiczna – teren 6.KDD, w której znajdują się istniejące drogi publiczne – ul. Dębowa i ul. Klonowa i działka nr 39/17 - ustalenia szczegółowe dla terenu 6.KDD zawarto w rozdziale 3.

3. Ustala się lokalizację miejsc postojowych (mp) dla samochodów osobowych w ilości odpowiadającej funkcji i programowi inwestycji, według następujących, minimalnych wskaźników parkingowych:
1) minimum 1 mp na jeden lokal mieszkalny;
2) minimum 1 mp na każde 50 m2 pow. użytkowej usług, jednak nie mniej niż jedno miejsce postojowe;
3) dla terenów infrastruktury technicznej: wskaźnik dowolny;
4) w ramach miejsc postojowych wyznaczonych dla usług według ww. wskaźnika, należy zapewnić miejsca postojowe dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową, to jest miejsca postojowe spełniające wszystkie wymogi przepisów odrębnych dotyczących miejsca postojowego dla osób niepełnosprawnych według następujących wskaźników: minimum 1 mp na każde 5 mp, jednak nie mniej niż jedno miejsce postojowe, otrzymaną liczbę zaokrąglić w górę;
5) miejsca postojowe dla samochodów zrealizować na powierzchni terenu, w garażu, w obrębie działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją.

§ 12.

1. Ustala się następujące zasady budowy, rozbudowy i modernizacji systemów infrastruktury: na całym obszarze objętym planem ustala się możliwość budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej.

2. Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w wodę:
1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
2) w przypadku realizacji budownictwa mieszkaniowego zapewnić dla ludności z obszaru objętego planem źródła nieskażonej wody pitnej i technologicznej w ilościach co najmniej minimalnych, przewidzianych dla okresu ograniczonych dostaw;
3) ustala się wymóg zapewnienia dla ludności z obszaru opracowania źródeł nieskażonej wody pitnej i technologicznej w ilościach co najmniej minimalnych, przewidzianych dla okresu ograniczonych dostaw oraz wskazania studni awaryjnych;
4) dla obszaru objętego planem zapewnić przeciwpożarowe zaopatrzenie wodne do zewnętrznego gaszenia pożaru zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie odprowadzenia ścieków:
1) ścieki odprowadzać do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej; ścieki komunalne i przemysłowe przed wprowadzeniem do odbiornika oczyścić zgodnie z przepisami odrębnymi;
2) etapowo, to jest do czasu wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych, opróżnianych przez specjalistyczne przedsiębiorstwo; po wybudowaniu zbiorczej kanalizacji sanitarnej obiekty należy podłączyć do sieci, a zbiorniki bezwzględnie zasypać.

4. Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:
1) nakaz zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie działki budowlanej objętej inwestycją: bezpośrednio na powierzchnię terenu; do zbiorników (urządzeń retencyjnych, retencyjno – rozsączających) z wykorzystaniem wód do nawodnienia zieleni;
2) wody odprowadzane z terenów utwardzonych i zanieczyszczonych przed odprowadzeniem do odbiorników (w tym do gruntu) należy oczyścić zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi; zakaz spływu wód z działki budowlanej na przyległe działki budowlane i tereny;
3) odpływ wód opadowych z terenów dróg i z terenów inwestycyjnych należy zaprojektować w sposób chroniący teren przed erozją oraz zaleganiem wód opadowych;
4) wyklucza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do systemu odwodnienia terenu drogi wojewódzkiej nr 213.

5. Ustala się następujące zasady w zakresie zaopatrzenia w gaz: zaopatrzenie w gaz z sieci gazowych lub zbiorników na gaz.

6. Ustala się następujące zasady w zakresie zaopatrzenia w ciepło: ze źródeł niskoemisyjnych i ekologicznych oraz w oparciu o odnawialne źródła energii stanowiące mikroinstalacje w rozumieniu przepisów odrębnych.

7. Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie elektroenergetyki:
1) w całym obszarze objętym planem ustala się możliwość rozbudowy sieci, przebudowy oraz budowy nowych sieci, urządzeń i obiektów elektroenergetycznych (w tym trafostacji);
2) istniejącą i projektowaną sieć elektroenergetyczną w sytuacjach koniecznych należy przystosować do planowanego zagospodarowania; usunięcie wszelkich kolizji istniejącej sieci elektroenergetycznej z obiektami projektowanymi należy realizować w porozumieniu z zarządcą sieci;
3) zasilenie odbiorców w energię elektryczną na podstawie warunków przyłączeniowych określonych przez zarządcę sieci;

4) dopuszcza się stosowanie indywidualnych urządzeń – mikroinstalacji w rozumieniu przepisów ustawy o odnawialnych źródłach energii, przy czym uciążliwości stosowanych urządzeń, obiektów energii odnawialnej nie mogą przekraczać standardów ustalonych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
5) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,50 m od tej granicy.

8. Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie telekomunikacji i teletechniki:
1) linie telekomunikacyjne i teletechniczne należy projektować jako podziemne z rozprowadzeniem wzdłuż granic działek;
2) 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; budowa masztów i stacji bazowych telefonii komórkowej wymaga dostosowania rozwiązań architektonicznych do krajobrazu;
3) wyklucza się lokalizację obiektów, urządzeń i instalacji przekraczających normy wyznaczone w przepisach odrębnych w zakresie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz w zakresie sprawdzania dotrzymania tych poziomów.

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

10. Dopuszcza się realizację innych niż wymienionych w ust. 1-9 sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, wynikających z technicznych warunków realizacji inwestycji, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13.

1. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla nowych podziałów:
1) wielkość działki: powierzchnia minimum 800 m2, dla podziału działki nr 39/23 i 39/42 dopuszcza się 700 m2; minimalna powierzchnia nie dotyczy działek wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej oraz dojazdów, dla których dopuszcza się powierzchnię dowolną;
2) szerokość frontu działki: dowolna;
3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny.

2. Inne zasady podziału nieruchomości: według ustaleń szczegółowych dla każdego terenu.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 14.

1. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami 1.MN (powierzchnia ok.1,23 ha), 2.MN (powierzchnia ok. 1,79 ha), 3.MN (powierzchnia ok. 1,53 ha); 4.MN (powierzchnia ok.2,46 ha).

1) przeznaczenie terenu:
a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, budynki mieszkalne wolnostojące, na działkach powstałych z podziału działki nr 39/23 dopuszcza się budynki bliźniacze; dopuszcza się też:
- obiekty pomocnicze,
- odnawialne źródła energii stanowiące mikroinstalacje w rozumieniu przepisów odrębnych,
- wszelką infrastrukturę techniczną;
2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
a) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: jak oznaczono na rysunku planu,
b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: 30%;
c) intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna 0,00, maksymalna 0,90;

d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 50% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją;
e) wskaźniki miejsc postojowych dla samochodów: według § 11 ust.3;
f) usytuowanie budynków: dowolne;
g) forma i wysokość zabudowy:
- budynki mieszkalne: wolnostojące, do 2 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze), wysokość do 9 m; dopuszcza się kondygnację podziemną; dachy dwuspadowe symetryczne, dachy wielospadowe, kąt nachylenia połaci dachowych od 20 stopni do 45 stopni,
  dopuszcza się montaż okien połaciowych i budowę lukarn;
- obiekty pomocnicze: 1 kondygnacja nadziemna, wysokość do 6 m, wyklucza się kondygnację podziemną; dachy płaskie, dachy dwuspadowe symetryczne, dachy wielospadowe, kąt nachylenia połaci dachowych do 45 stopni,
- maszty telefonii komórkowej wysokość dowolna; słupy i maszty inne: wysokość do 15 m;

h) wymagania kompozycyjno – estetyczne i krajobrazowe:
- dla elewacji budynków i obiektów pomocniczych stosować: tynk lub okładziny w odcieniach koloru białego, beżowego, szarego, cegłę, kamień (dopuszczona imitacja), drewno (dopuszczona imitacja); wyklucza się kolory jaskrawe,
- dla dachów stosować: odcienie koloru czerwonego, brązowego, szarego oraz jednolity materiał i kolor w obrębie całego budynku,
- dla stolarki okiennej stosować jeden kolor w obrębie jednego budynku;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 800 m2; dla podziału działki nr 39/42 dopuszcza się 700 m2; minimalna powierzchnia nie dotyczy działek wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej oraz dojazdów, dla których dopuszcza się powierzchnię dowolną;
b) teren 4.MN:
- w terenie występują tereny zagrożone ruchami masowymi – oznaczone na rysunku planu, w których obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 2,
- w wschodniej części terenu wprowadzić zieleń krajobrazową – jak oznaczono na rysunku planu; w terenie zieleni wyklucza się przekształcenia rzeźby terenu i realizację infrastruktury technicznej;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
a) dostępność drogowa:
- z drogi publicznej 6.KDD, z ul. Leśnej położonej poza obszarem objętym planem, przyległej do obszaru objętego planem od strony zachodniej,
- teren 1.MN i teren 4.MN: wyklucza się bezpośrednie zjazdy na ul. Żarnowiecką (drogę wojewódzką nr 213);

b) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 12;
5) stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30%.

2. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 5.ZL (powierzchnia ok. 1,22 ha).

1) przeznaczenie terenu: las; teren stanowi grunt leśny w rozumieniu przepisów odrębnych; użytkowanie zgodnie z uproszczonym planem urządzania lasu;
a) dopuszcza się: infrastrukturę techniczną, która nie wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne;
b) wyklucza się: lokalizację budynków i obiektów pomocniczych;
2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
a) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: nie dotyczy;
b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: nie dotyczy;
c) intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: nie dotyczy;
d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 95% powierzchni działki;
e) wskaźniki miejsc postojowych dla samochodów: nie dotyczy;
f) usytuowanie budynków: nie dotyczy;

g) forma i wysokość zabudowy: wysokość słupów, masztów do 15 m;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek: zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi lasów;

b) w terenie występują tereny zagrożone ruchami masowymi – oznaczone na rysunku planu, w których obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 2;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) dostępność drogowa:

- z ul. Leśnej przyległej do terenu od strony zachodniej, położonej poza obszarem objętym planem,
- z drogi publicznej 6.KDD przez teren 4.MN,
- wyklucza się bezpośrednie zjazdy z ul. Żarnowieckiej - drogi wojewódzkiej nr 213;

5) stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: nie dotyczy.

3. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami 6.KDD (powierzchnia ok. 0,89 ha), 7.KDD (powierzchnia ok. 0,01 ha) ;

1) przeznaczenie terenu:

a) teren dróg publicznych – droga dojazdowa;

b) dopuszcza się: wszelką infrastrukturę techniczną, w tym nie związaną z drogą;

2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z wydzieleniem działki ewidencyjnej nr 39/10 i 39/17, poza tymi wydzieleniami – jak na rysunku planu;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenu:

a) zjazdy na przyległe działki budowlane:

- teren 6.KDD: dopuszcza się zgodnie z przepisami odrębnymi,
- teren 7.KDD: nie dopuszcza się;

b) teren 7.KDD: w terenie znajduje się krzyż przydrożny; dla krzyża i jego otoczenia obowiązują ustalenia zawarte w § 7;

4) stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: teren 6.KDD - 0%, teren 7.KDD - nie dotyczy.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 15.

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

Przewodniczący Rady

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr …….
Rady Gminy Puck
z dnia ……..

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG ZŁOŻONYCH DO PROJEKTU PLANU.

Na podstawie art. 20, w związku z art. 15, art. 16 ust. 1, art. 17, oraz art. 29 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz.293 ze zm.) Rada Gminy Puck rozstrzyga co następuje:

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego FRAGMENTU OBRĘBU WERBLINIA - W REJONIE ULICY LEŚNEJ ("WERBLINIA III"), GMINA PUCK wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożony był do publicznego wglądu w siedzibie Urzędu Gminy Puck od dnia 22 czerwca 2020 r. do dnia 20 lipca 2020 r. Termin składania uwag do dnia 3 SIERPNIA 2020 R, dyskusja publiczna odbyła się w dniu 25 CZERWCA 2020 R.

2. W okresie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu i w terminie składania uwag:
a) wniesiono …….. pism z uwagami;
b) nie wpłynęły pisma z uwagami.

3. Złożone uwagi zostały rozpatrzone przez Wójta Gminy Puck w Postanowieniu z dnia……..…

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

1) …….. została/nie została uwzględniona
.

Przewodniczący Rady

Załącznik nr 3
do Uchwały nr ……..
Rady Gminy Puck z dnia ……..

.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA, ZGODNIE Z PRZEPISAMI O FINANSACH PUBLICZNYCH.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2020 poz.293 ze zm.), art. 7 ust.1, pkt. 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713.) i art. 216 ust. 2 pkt.1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 869 ze zm.) Rada Gminy Puck rozstrzyga, co następuje:

1. W obszarze objętym planem przewiduje się realizację następujących zadań z zakresu inwestycji infrastruktury komunikacyjnej stanowiących zadania własne gminy: budowa dróg publicznych 6.KDD i 7.KDD wraz z kanalizacją deszczową i oświetleniem.

2.W obszarze objętym planem przewiduje się realizację zadań z zakresu inwestycji infrastruktury technicznej stanowiących zadania własne gminy:
1) budowa sieci wodociągowej o długości ok. 540 m w drodze publicznej 6.KDD;
2) budowa sieci kanalizacji sanitarnej o długości ok. 770 m w drodze publicznej 6.KDD;

3.Finansowanie inwestycji publicznych z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 roku o finansach publicznych (t. j. Dz.U. z 2019 r. poz. 869 ze zm.). Limity wydatków budżetowych na zadania inwestycyjne ustala się corocznie w uchwale budżetowej, a wieloletnie określa się w wieloletniej prognozie finansowej uchwalanej przez Radę Gminy.

4.Dopuszcza się finansowanie realizacji zadań także z zewnętrznych źródeł, w tym funduszy na rozwój regionalny, pożyczek i kredytów preferencyjnych lub umów z innymi podmiotami.

Przewodniczący Rady