

**PROJEKT ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO FRAGMENTU WSI OSŁONINO – CZĘŚĆ POŁUDNIOWA
(DZ. NR 88/8)**

LOKALIZACJA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU



WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU 2024 R.

**PRACOWNIA
ARCHITEKTURY
STUDIOPROJEKT**

architekt jakub sieniawski
ul. leśna 40, 83-010 Rotmanka
t : 6 0 6 3 7 0 7 3 5
e:pracownia@studioprojekt.co
nip 9 5 7 0 6 7 0 7 1

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 dniar.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Osłonino – część południowa (dz. nr 88/8).

Na podstawie art. 20 ust.1, w związku z art. 15, art. 16 ust. 1, art. 17, art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) oraz w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zmianami), art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 609) oraz na podstawie uchwały nr LX/49/23 Rady Gminy Puck z dnia 23 kwietnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Osłonino – część południowa (dz. nr 88/8)

Rada Gminy Puck uchwała, co następuje:

§ 1.

1. Stwierdza się, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Osłonino – część południowa (dz. nr 88/8) 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 zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Osłonino – część południowa (dz. nr 88/8) w granicach oznaczonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwałą o powierzchni 2,2220 ha, zwaną dalej planem miejscowym.

§ 2.

Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) część graficzna - rysunek zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Osłonino – część południowa (dz. nr 88/8) w skali 1:1000, zwany dalej rysunkiem planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały; integralną częścią rysunku planu jest wyrys ze Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Puck, z oznaczeniem granic terenu objętego planem;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Osłonino – część południowa (dz. nr 88/8) załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Osłonino – część południowa (dz. nr 88/8) oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 4) dane przestrzenne dla zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Osłonino – część południowa (dz. nr 88/8) o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

Rozdział 1. Ustalenia wstępne.

§ 3.

1. Ustalenia planu zawarte są w części tekstowej – to jest w niniejszej uchwale i w części graficznej to jest na rysunku planu w skali 1: 1000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Na rysunku planu obowiązują następujące oznaczenia graficzne:
 - 1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) oznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi: cyfra oznaczająca kolejny numer terenu, symbole literowe oznaczające przeznaczenie terenu;
 - 5) przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi:
 - a) MNW: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
 - b) KDD – teren komunikacji drogowej publicznej – teren drogi dojazdowej;
 - c) KR: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
 - d) RZ: teren zabudowy związanej z rolnictwem;
 - 6) zasady ochrony przyrody:
 - a) Nadmorski Park Krajobrazowy – cały obszar objęty planem;
 - b) otulina rezerwatu przyrody „Beka” - cały obszar objęty planem;
 - c) Obszar Natura 2000 Zatoka Pucka i Półwysep Helski - cały obszar objęty planem;
 - d) strefa zieleni wysokiej;
 - e) strefa zieleni izolacyjno – krajobrazowej;
 - 7) zasady ochrony zabytków: strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego;
 - 8) szczególne warunki zagospodarowania:
 - a) obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi od strony morza 0,2% (raz na 500 lat);
 - b) obszary potencjalnie narażone na osuwanie się mas ziemnych;
 - c) pas ochronny brzegu morskiego – cały obszar objęty planem;
 - 9) oznaczenia informacyjne:
 - a) granica i obszar rezerwatu przyrody „Beka”;
 - b) granica pasa technicznego brzegu morskiego;
 - c) obszary szczególnego zagrożenia powodzią od strony morza 1% (raz na 100 lat);
 - d) nazwy ulic przyległych;
3. Integralną częścią rysunku planu miejscowego jest wyrys ze Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Puck z oznaczeniem granic terenu objętego planem miejscowym.

4. Położenie linii rozgraniczających dla celów geodezyjnych należy określać zgodnie z przebiegiem granicy ewidencyjnej działek, wzdłuż których występują, a w przypadku gdy linia ta nie biegnie wzdłuż granicy ewidencyjnej działki, poprzez odczyt wymiaru z rysunku planu w odniesieniu do osi linii.
5. Dla każdego terenu obowiązują ustalenia ogólne i ustalenia szczegółowe.
6. W obszarze objętym planem:
 - 1) nie występują: przestrzenie publiczne w rozumieniu definicji zawartej w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. wyznaczone jako przestrzenie publiczne w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Puck;
 - 2) nie występują udokumentowane złoża kopalin, tereny górnicze, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe.

Rozdział 2. Ustalenia ogólne.

§ 4.

1. Wyjaśnienia pojęć używanych w niniejszym planie.

1) dach:

- a) dwuspadowy symetryczny: rodzaj zadaszenia budynku lub innego obiektu budowlanego, składającego się z dwóch (dach dwuspadowy dwupołaciowy) lub większej liczby połączeń (dach dwuspadowy wielopołaciowy), których pary łączące się najwyżej położonymi poziomymi krawędziami, tworzą kalenice dachu i posiadają symetryczne kąty nachylenia oraz równe długości; tym samym - symetria dachu nie oznacza symetrii rzutu poziomego połączenia dachowej, ani symetrii usytuowania drugorzędnych elementów architektonicznych i konstrukcyjnych dachu, takich jak kominy, lukarny, wyłazy dachowe i okna połaciowe oraz zadaszenia wykuszy, wystawek, loggii, ryzalitów, itp.;
 - b) połąć główna dachu dwuspadowego symetrycznego: część zadaszenia oparta na prostokątnym zarysie rzutu poziomego głównej części bryły budynku lub głównej części innego obiektu budowlanego, dominująca swoją powierzchnią i wysokością usytuowania kalenicy nad pozostałymi częściami zadaszenia;
 - c) dach płaski: dach o kącie nachylenia połączenia do 12 stopni, dach stromy: dach o kącie nachylenia połączenia powyżej 12 stopni;
 - c) ustalenia zawarte w kartach terenów dotyczące formy dachu, nie dotyczą: wykuszy, loggii, lukarn, ryzalitów, dla których dopuszcza się dowolną formę dachu;
- 2) infrastruktura techniczna: sieci, przyłącza, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej: zaopatrzenia w wodę, ciepło, gaz, telekomunikacji, teletechniki, łączności publicznej, odprowadzenia ścieków, wód roztopowych i deszczowych (w tym zbiorniki retencyjne), melioracji, elektroenergetyki, usuwania odpadów, definiowane lub rozumiane zgodnie z przepisami właściwych ustaw, wraz ze strefami ochronnymi wymaganymi przepisami odrębnymi;
 - 3) intensywność zabudowy: w rozumieniu definicji zawartej w art. 2 pkt 31 ustawy z dnia 27 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 4) jaskrawa kolorystyka: kolor materiałów budowlanych przejaśniony, połyskujący, o wysokiej intensywności barw oraz nie będący kolorem naturalnym - tradycyjnych materiałów budowlanych (tzn. cegła ceramiczna, dachówka ceramiczna, tynk mineralny w odcieniach bieli, beży, kamień naturalny w partii cokołowej, drewno);

- 5) kondygnacja nadziemna: w rozumieniu definicji zwartej w art. 2 pkt 34 pkt 31 ustawy z dnia 27 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 6) nieprzekraczalna linia zabudowy: linia ograniczająca obszar, poza którym nie mogą być zlokalizowane budynki ani obiekty towarzyszące; nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy drugorzędnych elementów budynku, takich jak: ganki, wiatrołapy, schody zewnętrzne, pochylnie, rampy itp., które mogą przekraczać tę linię o maksymalnie 1,50 m; okapy dachu mogą przekraczać tę linię maksymalnie o 0,60 m oraz obiektów infrastruktury technicznej i podziemnych części budynków znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu;
 - 7) obiekty towarzyszące: garaże, budynki gospodarcze, wiaty, altany itp.;
 - 8) odnawialne źródła energii: w rozumieniu ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii;
 - 9) udział powierzchni biologicznie czynnej: w rozumieniu definicji zwartej w art. 2 pkt 29 ustawy z dnia 27 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 10) udział powierzchni zabudowy: w rozumieniu definicji zwartej w art. 2 pkt 35 zmiany ustawy z dnia 27 lipca 2023 r. o zmianie ustawy planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 11) przepisy odrębne: przepisy ustaw i akty wykonawcze do tych ustaw;
 - 12) strefa zieleni izolacyjno - krajobrazowej: zieleń naturalna i ukształtowana, formowana piętrowo (drzewa, krzewy, zieleń niska);
 - 13) teren: teren wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, posiadający indywidualne oznaczenie, to jest numer i symbol przeznaczenia terenu, którego przeznaczenie zostało opisane w ustaleniach szczegółowych - karcie danego terenu;
 - 14) wysokość zabudowy: w rozumieniu definicji zwartej w art. 2 pkt 30 ustawy z dnia 27 lipca 2023 r. o zmianie ustawy planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. Dla każdego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi obowiązują ustalenia ogólne i ustalenia szczegółowe.

§ 5.

1. W zakresie zasad kształtowania i ochrony ładu przestrzennego ustala się następujące nakazy, dopuszczenia i ograniczenia:
 - 1) obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów zgodnie z ustaleniami w kartach terenów;
 - 2) obowiązuje stosowanie następujących materiałów wykończeniowych:
 - a) dla elewacji budynków stosować: cegłę w kolorze czerwonym, kamień, drewno (lub ich imitacje), tynk w odcieniach koloru jasnego beżowego, jasnego szarego; dopuszcza się stosowanie innych kolorów na maksymalnie 30% elewacji; wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów, sidingu, sztucznych okładzin;
 - b) dla dachów stosować: dachówkę ceramiczną, blachodachówkę o wykończeniu matowym w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, szarego; wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów; dla dachów płaskich dopuszcza się stosowanie materiałów dowolnych;
 - c) dla stolarki okiennej stosować jeden kolor w obrębie jednego budynku.
2. W terenach o ustalonym przeznaczeniu dopuszcza się:
 - 1) sytuowanie niezbędnych dla funkcjonowania obiektów i urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym, takich jak: przyłącza, dojścia, dojzdy, miejsca parkingowe i place postojowe, place pod śmietniki itp., a także zieleń oraz infrastrukturę techniczną;

- 2) odstępstwa od ustaleń zawartych w ustaleniach szczegółowych - kartach terenów dotyczące wysokości i wskaźników zagospodarowania dla inwestycji z zakresu łączności publicznej i infrastruktury elektroenergetycznej;

§ 6.

1. Zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

1) w obszarze objętym planem ustala się zakaz:

- a) lokalizacji inwestycji mogącej spowodować zanieczyszczenie środowiska, tj. emisję, która jest szkodliwa dla zdrowia ludzi lub stanu środowiska, powodujące szkodę w dobrach materialnych lub kolidujące z innymi, uzasadnionymi sposobami korzystania ze środowiska;
- b) realizacji inwestycji, mogących spowodować poważne awarie, zagrażające zdrowiu ludzi i środowisku.

2) w obszarze objętym planem ustala się nakaz:

- a) ochrony siedlisk i stanowisk gatunków chronionych zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej: dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną; ustalenia powyższe nie stanowią przesłanki do uzyskania stosownych zezwoleń odpowiednich organów na odstępstwa od zakazów w stosunku do ochrony chronionych gatunków;
- b) stosowania dla kształtowania terenów zieleni izolacyjno – krajobrazowej i innych powierzchni biologicznie czynnych, gatunków rodzimych zgodnych z warunkami siedliskowymi z udziałem gatunków zimozielonych oraz z zastosowaniem drzew i krzewów;
- c) zebrania wierzchniej warstwy grunty (gleby) przed zabudową terenu w celu jej późniejszego wykorzystania do prac pielęgnacyjno – porządkowych;
- d) spełnienia dla prowadzonej działalności wymogów 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.

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

- 1) przy realizacji inwestycji stosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, które ograniczą ich negatywny wpływ na środowisko;
- 2) należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi (np. drenaż, przepusty itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych; w przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejące urządzenia melioracyjne należy je zachować lub przebudować zachowując spójność systemu całego obszaru; dopuszcza się możliwość realizacji rowów melioracyjnych, niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania nowych obiektów (w tym odwadniających drogi);
- 3) prowadzona działalność nie może stanowić źródła zanieczyszczenia dla środowiska gruntowo - wodnego i wód oraz nie może trwale zmieniać stosunków wodnych na obszarze objętym planem oraz na terenach przyległych;
- 4) zasięg uciążliwości dla środowiska działalności gospodarczej, prowadzonej na działce budowlanej musi być bezwzględnie ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w środki techniczne ochrony przed tymi uciążliwościami;

- 5) przy lokalizacji usług należy uwzględnić wymogi ochrony przed hałasem i zanieczyszczeniami istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej między innymi poprzez nasadzenia zieleni krajobrazowo – izolacyjnej;
 - 6) obiekty i pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, znajdujące się w zasięgu uciążliwości spowodowanych własnym przedsięwzięciem inwestycyjnym, należy zabezpieczyć dostępnymi środkami technicznymi przed tymi uciążliwościami;
 - 7) wykonywanie budowlanych prac ziemnych należy ograniczyć do terenu lokalizacji poszczególnych budynków, dojazdów do nich oraz terenów realizacji infrastruktury technicznej;
 - 8) do wykonania placów postojowych, dojazdów, miejsc postojowych dopuszcza się stosowanie nawierzchni przepuszczalnych (gruntowych) lub półprzepuszczalnych z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
 - 9) ustala się standardy ochrony akustycznej w rozumieniu przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska oraz rozporządzenia dot. dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku
 - a) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MNW: jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - b) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4RZ - jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy zagrodowej;
 - c) pozostałe tereny nie wymagają ustalenia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.
 - 10) w zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi: zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. W obszarze objętym planem przeznaczają się na cele nierolnicze dodatkowe grunty rolne (to jest nie przeznaczone na cele nierolnicze w obowiązującym planie miejscowym) klasy IVa i VI o łącznej powierzchni 0,3387 ha, położone w terenie 3KR.

§ 7.

W obszarze objętym planem ustala się strefę ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla której ustala się: w obrębie strefy archeologicznej roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia, wymagają czynności ustalonych w przepisach ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 8.

1. W obszarze objętym planem nie wyznacza się granic terenów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.
2. Ustala się następujące parametry działek budowlanych uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości, dokonywanych na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz innych podziałów:
 - 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m²; dla działek skrajnych, dla działek wydzielanych dla obiektów infrastruktury technicznej, dla dojazdów, dojsć dopuszcza się powierzchnię dowolną;
 - 2) minimalna szerokość frontu działek: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna 20,00 m, dla działek skrajnych, dla działek wydzielanych dla obiektów infrastruktury technicznej, dla dojazdów, dojsć dopuszcza się szerokość dowolną;
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego, do którego przylega działka: od 60 stopni do 150 stopni; dla działek skrajnych i narożnych dopuszcza się dowolny;

- 4) dla wydzielanych działek stanowiących dojazdy do działek budowlanych należy przyjmować następujące zasady: szerokość minimum 6,00 m, dojazdy projektować jako przelotowe – to jest połączone z drogami publicznymi lub z drogami wewnętrznymi, w sytuacji braku takiej możliwości, dojazdy mogą być nieprzelotowe, jeśli są zakończone zatoczką do zawracania o wymiarach minimum 13,00 m x 13,00 m.

§ 9.

1. Obszar objęty planem powiązany jest z zewnętrznym układem komunikacyjnym:
 - 1) drogą publiczną gminną - ul. Morską, przyległą do obszaru objętego planem od strony południowo-wschodniej (położoną poza obszarem objętym planem);
 - 2) z drogą wewnętrzną - ul. Nad Gizdepką, położoną po wschodniej stronie obszaru objętego planem, poprzez wydzielone działki drogowe (położone poza obszarem objętym planem);
2. Obsługa komunikacyjna terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi zgodnie z ustaleniami zawartymi w kartach terenów.
3. W zagospodarowaniu terenów uwzględnić drogi pożarowe zgodnie z obowiązującymi przepisami.
4. Ustala się następujące minimalne wskaźniki i zasady lokalizacji miejsc do parkowania (miejsc postojowych - mp) dla samochodów osobowych:
 - 1) budynki mieszkalne jednorodzinne: 2 mp na 1 lokal mieszkalny;
 - 2) lokale usługowe w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych: 1 mp na 50 m² powierzchni użytkowej budynku, jednak nie mniej niż 1 mp;
 - 3) tereny infrastruktury technicznej: wskaźnik dowolny;
 - 4) wymagane miejsca postojowe zrealizować w obrębie działki budowlanej: na powierzchni terenu, w garażu wbudowanym i podziemnym, lub w wydzielonym obiekcie;
 - 5) dla lokali usługowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych dodatkowo zapewnić miejsca do parkowania przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie minimum: 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi do 5, 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi do 15, 3 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk wynosi powyżej 15; 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16 i więcej; miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w strefach zamieszkania i w strefach ruchu, o których mowa w ustawie prawo ruchu drogowym, realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 6) za miejsca postojowe wyliczone i zlokalizowane zgodnie z ustaleniami podanymi powyżej nie uznaje się ogólnodostępnych miejsc parkingowych zlokalizowanych w pasach drogowych terenów dróg wewnętrznych.
5. Ustala się następujące wskaźniki i zasady lokalizacji miejsc postojowych dla rowerów, realizowanych przez inwestora na terenie działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją: dla lokali usługowych minimum 1 miejsca postojowe.

§ 10.

1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
 - 1) dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;

- 2) sieci infrastruktury technicznej zaleca się prowadzić w terenach komunikacji i dojazdach, wzdłuż linii rozgraniczających terenów lub wzdłuż granic ewidencyjnych działek;
 - 3) infrastrukturę techniczną naziemną i podziemną realizować w sposób zapewniający ochronę walorów środowiskowych, infrastrukturę techniczną podziemną realizować w sposób umożliwiający przemieszczanie się dziko żyjących zwierząt;
 - 4) ustala się wymóg zachowania w zagospodarowaniu terenu dostępu do istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej dla potrzeb eksploatacyjnych i remontowych.
2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:
- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej; do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się ujęcia własne;
 - 2) przy planowaniu sieci wodociągowej należy uwzględnić odpowiednią ilość wody do celów zewnętrznego gaszenia pożarów zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. W zakresie odprowadzenia ścieków: odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej; etapowo, do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych.
4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:
- 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na teren działki budowlanej lub na inny teren, do którego inwestor ma tytuł prawny; zaleca się okresowe retencjonowanie wód i ich wykorzystanie do nawadniania terenów;
 - 2) dla terenów, gdzie może nastąpić zanieczyszczenie wód opadowych i roztopowych (tereny parkingów, placów postojowych, dojazdów, itd.) przed wprowadzeniem wód do odbiornika stosować urządzenia podczyszczające zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) odpływ wód opadowych należy projektować w sposób chroniący teren przed erozją i spływem na działki sąsiednie.
5. W zakresie zaopatrzenia w gaz: z sieci gazowej lub ze zbiorników.
6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło: z indywidualnych, ewentualnie grupowych nieemisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł ciepła z uwzględnieniem przepisów ustanowionych przez Sejmik Województwa Pomorskiego.
7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- 1) ustala się możliwość przebudowy, odbudowy, rozbudowy i nadbudowy linii elektroenergetycznych z uwzględnieniem warunków podanych w ust. 1 oraz z uwzględnieniem następujących wymogów:
 - a) istniejącą i projektowaną sieć przystosować do planowanego zagospodarowania;
 - b) usunięcie wszelkich kolizji istniejących sieci z obiektami projektowanymi odbywa się w porozumieniu z zarządcą sieci;
 - 2) zasilenie odbiorców w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii i sieci elektroenergetycznej na podstawie warunków przyłączeniowych wydanych przez zarządcę sieci;
 - 3) niezbędne kubaturowe obiekty infrastruktury technicznej lokalizować na wydzielonych działkach z możliwością dojazdu.
8. W zakresie systemów telekomunikacyjnych i teletechnicznych:
- 1) linie telekomunikacyjne i teletechniczne należy projektować jako podziemne z uwzględnieniem wymogów podanych w ust.1;

- 2) przy opracowywaniu projektów budowlanych należy uwzględnić istniejącą infrastrukturę telekomunikacyjną i teletechniczną, od której należy zachować odległości zgodne z obowiązującymi przepisami;
 - 3) przy lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej i ocenie ich oddziaływania na otoczenie należy uwzględnić oprócz istniejącej zabudowy także przewidziane w planie lokalizacje nowej zabudowy – zgodnie z parametrami określonymi w planie.
9. Usuwanie odpadów: odpady segregować i gromadzić w szczelnych pojemnikach - zgodnie z przepisami odrębnymi i przepisami obowiązującymi w gminie Puck.
10. Dopuszcza się realizację innych niż wymienionych w ust. 2-9 sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, wynikających z technicznych warunków realizacji inwestycji, zgodnie z przepisami odrębnymi i ustaleniami planu.

§ 11.

1. Na całym obszarze objętym planem ustala się zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego. Do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu, bez prawa lokalizacji nowej zabudowy.
2. Ustala się zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych; dopuszcza się obiekty tymczasowe związane z realizacją inwestycji docelowych, na czas realizacji tej inwestycji.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe.

§ 12.

1. Karta terenu o symbolu 1MNW (powierzchnia ok. 0,8600 ha).

2. Przeznaczenie terenu:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:
 - a) obiekty towarzyszące;
 - b) odnawialne źródła energii stanowiące mikroinstalacje: urządzenia fotowoltaiczne – lokalizowane wyłącznie na połaciach dachów; urządzenia wykorzystujące energię aerotermalną i geotermalną; urządzenia wykorzystujące energię wiatru dopuszcza się wyłącznie do zasilania punktów oświetleniowych;
- 3) wyklucza się:
 - a) przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
 - b) maszty i słupy, wykluczenie nie dotyczy słupów oświetleniowych.

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

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

- 1) obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 1 i 2;
- 2) w środkowej części terenu wydziela się strefę zieleni wysokiej, oznaczoną na rysunku planu; w strefie ustala się:
 - a) wymóg zachowania i ochrony drzew położonych w strefie; w sytuacjach zagrażających bezpieczeństwu ludzi i mienia dopuszcza się cięcia sanitarne;

- b) zakaz lokalizacji dojazdów do działek i budynków;
- c) zakaz lokalizacji infrastruktury technicznej.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków i krajobrazu kulturowego: nie dotyczy.

6. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy: jak na rysunku planu;
- 2) udział powierzchni zabudowy: maksimum 0,15;
- 3) intensywność zabudowy: minimalna 0,00, maksymalna 0,40, w tym dla kondygnacji nadziemnych maksymalna 0,25;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 0,50;
- 5) wysokość zabudowy, gabaryty obiektów:

a) budynki mieszkalne:

- wysokość: do 8,50 m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne (druga kondygnacja w poddaszu), dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- dachy: dwuspadowe symetryczne, kąt nachylenia połaci głównych od 35 stopni do 45 stopni; dopuszcza się wystawki, lukarny, okna połaciowe; wystawki winny mieć dachy strome dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu; lukarny winny mieć dachy pulpitowe albo dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu; suma szerokości lica lukarn i wystawek na każdej połaci dachu musi być mniejsza niż 30% długości tej połaci; wymóg stosowania okapów o wysięgu 0,30m do 0,70 m;
- poziom posadowienia parteru przy głównym wejściu do budynku do 0,60 m od naturalnej rzędnej terenu;

b) obiekty towarzyszące:

- wysokość: do 5,00 m, maksymalnie jedna kondygnacja nadziemne (dopuszcza się podpiwniczenie),
- dachy: dwuspadowe symetryczne, kąt nachylenia połaci głównych budynku od 30 stopni do 45 stopni;

c) inne obiekty budowlane: wysokość do 6,00 m, dachy dowolne;

6) minimalna liczba miejsc do parkowania: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 ust. 4 i ust.5.

7. Sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) teren położony jest w granicach Nadmorskiego Parku Krajobrazowego, dla którego obowiązują przepisy odrębne, w tym ustanowione przez Sejmik Samorządowy Województwa Pomorskiego;
- 2) teren położony jest w granicach obszaru Natura 2000 Zatoka Pucka i Półwysep Helski (PLH 220032); realizacja inwestycji i prowadzona działalność nie mogą pogorszyć stanu siedlisk gatunków roślin i zwierząt obszaru oraz wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony wyznaczono obszary Natura 2000, nie może także pogorszyć integralności obszarów Natura 2000 i ich powiązań z innymi obszarami;
- 3) teren położony jest w granicach otuliny rezerwatu przyrody „Beka”; realizacja inwestycji i gospodarowanie na terenach nie może wpływać negatywnie na cel ochrony rezerwatu „Beka”;
- 4) w terenie (wzdłuż ul. Morskiej) występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi od strony morza 0,2% (raz na 500 lat) – oznaczone na rysunku planu;

5) teren położony jest w pasie ochronnym brzegu morskiego.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z § 8.

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) wzdłuż linii rozgraniczającej z ul. Morską wprowadzić strefę zieleni izolacyjno-krajobrazowej, oznaczonej na rysunku planu; w strefie ustala się:
 - a) wprowadzenia drzew i krzewów zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 5 pkt 2;
 - b) dopuszcza się wjazd na przyległy teren oraz dojścia piesze do budynków;
 - c) infrastrukturę techniczną podziemną.
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych zgodnie z § 8 ust.2;
- 3) w terenie wydzielonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wzdłuż terenu 3KR, dopuszcza się lokalizację jednego budynku mieszkalnego i jednego obiektu towarzyszącego;
- 4) w terenie wydzielonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wzdłuż ul. Morskiej, dopuszcza się lokalizację jednego budynku mieszkalnego i jednego obiektu towarzyszącego;
- 5) w całym terenie występują tereny o nachyleniu przekraczającym 15%, które są potencjalnie narażone na osuwanie się mas ziemnych, na których ingerencja antropogeniczna może doprowadzić uruchomienia procesów morfodynamicznych; dla terenu ustala się:
 - a) przed realizacją zamierzenia inwestycyjnego należy wykonać szczegółowe badania i sporządzić dokumentację geotechniczną, lub zgodnie z ustawą Prawo geologiczne i górnicze także dokumentację geologiczno-inżynierską, które pozwolą na sprawdzenie globalnej stateczności skarpy, uwzględniając obciążenia od obiektów nowoprojektowanych na etapie wykonawstwa i użytkowania;
 - b) przy projektowaniu inwestycji należy przewidzieć takie rozwiązania techniczne, które zarówno w czasie prowadzenia prac ziemnych i budowlanych jak i po ich realizacji uniemożliwią naruszenie stateczności istniejących skarp oraz istniejących w sąsiedztwie obiektów budowlanych; sposób zabezpieczenia skarp należy przedstawić w projekcie budowlanym.

10. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa:
 - a) z drogi publicznej - ul. Morskiej, przyległej do obszaru objętego planem od strony południowo-wschodniej, położonej poza obszarem objętym planem;
 - b) z drogi wewnętrznej 3KR;
- 2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 10.

11. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów: zgodnie z § 11.

12. Wysokość stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30,00 %.

§ 13.

1. Karta terenu o symbolu 2KDD (powierzchnia ok. 0,0130 ha).

2. Przeznaczenie terenu:

- 1) teren drogi publicznej – dojazdowej; teren stanowi ogólnodostępny teren publiczny;
- 2) dopuszcza się: zieleń, sieci infrastruktury technicznej;
- 3) wyklucza się:
 - a) przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
 - b) słupy i maszty, nie dotyczy słupów oświetleniowych;
 - c) miejsca postojowe.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z § 5.
4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 1 i 2.
5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków i krajobrazu kulturowego: nie dotyczy.
6. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: nie dotyczy;
 - 2) udział powierzchni zabudowy: nie dotyczy;
 - 3) intensywność zabudowy: nie dotyczy;
 - 4) udział powierzchni biologicznie czynnej: dowolny;
 - 5) maksymalna wysokość zabudowy, gabaryty obiektów: do 8 m;
 - 6) minimalna liczba miejsc do parkowania: nie dotyczy.
7. Sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
 - 1) teren położony jest w granicach Nadmorskiego Parku Krajobrazowego, dla którego obowiązują przepisy odrębne, w tym ustanowione przez Sejmik Samorządowy Województwa Pomorskiego;
 - 2) teren położony jest w granicach obszaru Natura 2000 Zatoka Pucka i Półwysep Helski (PLH 220032); realizacja inwestycji i prowadzona działalność nie mogą pogorszyć stanu siedlisk gatunków roślin i zwierząt obszaru oraz wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony wyznaczono obszary Natura 2000, nie może także pogorszyć integralności obszarów Natura 2000 i ich powiązań z innymi obszarami;
 - 3) teren położony jest w granicach otuliny rezerwatu przyrody „Beka”; realizacja inwestycji i zagospodarowanie na terenach nie może wpływać negatywnie na cel ochrony rezerwatu „Beka”;
 - 4) w terenie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi od strony morza 0,2% (raz na 500 lat) - oznaczone na rysunku planu;
 - 5) teren położony jest w pasie ochronnym brzegu morskiego.
8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z § 8.
9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – dowolna.
10. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - 1) teren przeznaczony jest na poszerzenie drogi publicznej gminnej – ul. Morskiej, przyległej do obszaru objętego planem od strony południowo-wschodniej (położonej poza obszarem objętym planem);
 - 2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 10.

11. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z § 11.
12. Wysokość stawki procentowej stanowiąca podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 0,00 %, teren przeznaczony jest na realizację lokalnych celów publicznych.

§ 14.

1. Karta terenu o symbolu 3KR (powierzchnia ok. 0,3731 ha).
2. Przeznaczenie terenu:
 - 1) teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
 - 2) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy: infrastruktura techniczna, zieleń;
 - 3) wyklucza się:
 - a) przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
 - b) słupy i maszty, nie dotyczy słupów oświetleniowych.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z § 5.
4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 1 i 2;
5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych: w terenie występuje strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych oznaczona na rysunku planu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 7.
6. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: nie dotyczy;
 - 2) udział powierzchni zabudowy: nie dotyczy;
 - 3) intensywność zabudowy: nie dotyczy;
 - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: dowolny;
 - 5) maksymalna wysokość zabudowy, gabaryty obiektów: wysokość do 8 m;
 - 6) minimalna liczba miejsc do parkowania: nie dotyczy;
 - 7) minimalna liczba miejsc do parkowania: nie dotyczy.
7. Sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
 - 1) teren położony jest w granicach Nadmorskiego Parku Krajobrazowego, dla którego obowiązują przepisy odrębne, w tym ustanowione przez Sejmik Samorządowy Województwa Pomorskiego;
 - 2) teren położony jest w granicach obszaru Natura 2000 Zatoka Pucka i Półwysep Helski (PLH 220032); realizacja inwestycji i prowadzona działalność nie mogą pogorszyć stanu siedlisk gatunków roślin i zwierząt obszaru oraz wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony wyznaczono obszary Natura 2000, nie może także pogorszyć integralności obszarów Natura 2000 i ich powiązań z innymi obszarami;
 - 3) teren położony jest w granicach otuliny rezerwatu przyrody „Beka”; realizacja inwestycji i gospodarowanie na terenach nie może wpływać negatywnie na cel ochrony rezerwatu „Beka”;
 - 4) teren położony jest w pasie ochronnym brzegu morskiego.
8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z § 8.

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – dowolna;
 - 2) dopuszcza się ruch samochodowy, pieszy, rowerowy.
10. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - 1) na odcinku południowo – wschodnim droga zakończona placem do zawracania – jak na rysunku planu;
 - 2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 10.
11. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów: zgodnie z § 11.
12. Wysokość stawki procentowej stanowiąca podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30,00%.

§ 15.

1. Karta terenu o symbolu 4RZ (powierzchnia ok. 0,9739 ha).
2. Przeznaczenie terenu:
 - 1) teren zabudowy związanej z rolnictwem;
 - 2) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:
 - a) budynek mieszkalny związany z rolnictwem;
 - b) budynki hodowli i chowu zwierząt do 50 DJP w jednym siedlisku, budynki magazynowe i składowe, związane z rolnictwem, urządzenia służące produkcji rolnej;
 - c) obiekty towarzyszące związane z rolnictwem;
 - d) odnawialne źródła energii do 100 kW: urządzenia fotowoltaiczne lokalizowane wyłącznie na budynkach, wykorzystujące energię aerotermalną i geotermalną; urządzenia wykorzystujące energię wiatru dopuszcza się wyłącznie do zasilania punktów oświetleniowych;
 - e) pojazdy, infrastrukturę techniczną dopuszczoną przepisami o ochronie gruntów rolnych i leśnych;
 - 3) wyklucza się:
 - a) przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
 - b) maszty i słupy, wykluczenie nie dotyczy słupów oświetleniowych.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z § 5.
4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu i kształtowania krajobrazu: obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 1 i 2;
5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych: w terenie występuje strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych oznaczona na rysunku planu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 7.
6. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy: jak na rysunku planu;
 - 2) udział powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,15;

3) intensywność zabudowy: minimalna 0,00, maksymalna 0,40, w tym dla kondygnacji nadziemnych maksymalna 0,25;

4) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 0,50;

5) wysokość zabudowy, gabaryty obiektów:

a) budynki mieszkalne:

- wysokość: do 9,00 m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne (druga kondygnacja w poddaszu), dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- dachy: dwuspadowe symetryczne, kąt nachylenia połaci głównych od 40 stopni do 45 stopni; dopuszcza się wystawki, lukarny, okna połaciowe; wystawki winny mieć dachy strome dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu; lukarny winny mieć dachy pulpitowe albo dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu; suma szerokości lica lukarn i wystawek na każdej połaci dachu musi być mniejsza niż 30% długości tej połaci;

b) budynki pozostałe:

- wysokość: do 9,00 m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne (druga kondygnacja w poddaszu), dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- dachy: płaskie, dwuspadowe symetryczne, kąt nachylenia połaci głównych od 22 stopni do 45 stopni; dopuszcza się wystawki, lukarny, okna połaciowe; wystawki winny mieć dachy strome dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu; lukarny winny mieć dachy pulpitowe albo dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu; suma szerokości lica lukarn i wystawek na każdej połaci dachu musi być mniejsza niż 30% długości tej połaci;

c) obiekty towarzyszące:

- wysokość: do 6,00 m, maksymalnie jedna kondygnacja nadziemna (dopuszcza się podpiwniczenie)
- dachy: dwuspadowe symetryczne, kąt nachylenia połaci głównych budynku od 30 stopni do 45 stopni;

d) inne obiekty budowlane: wysokość do 10,00 m, dachy dowolne;

6) minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) obowiązują ustalenia zwarte w § 9 ust. 3 i ust.4;

b) w obrębie siedliska zapewnić miejsca postojowe dla postoju pojazdów rolniczych.

7. Sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) teren położony jest w granicach Nadmorskiego Parku Krajobrazowego, dla którego obowiązują przepisy odrębne, w tym ustanowione przez Sejmik Samorządowy Województwa Pomorskiego;
- 2) teren położony jest w granicach obszaru Natura 2000 Zatoka Pucka i Półwysep Helski (PLH 220032); realizacja inwestycji i prowadzona działalność nie mogą pogorszyć stanu siedlisk gatunków roślin i zwierząt obszaru oraz wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony wyznaczono obszary Natura 2000, nie może także pogorszyć integralności obszarów Natura 2000 i ich powiązań z innymi obszarami;

- 3) teren położony jest w granicach otuliny rezerwatu przyrody „Beka”; realizacja inwestycji i gospodarowanie na terenach nie może wpływać negatywnie na cel ochrony rezerwatu „Beka”;
- 4) teren położony jest w pasie ochronnym brzegu morskiego.
8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie dotyczy.
9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: **minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek 3000 m².**
10. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - 1) dostępność drogowa:
 - a) z drogi publicznej - ul. Morskiej, przez działki położone poza obszarem objętym planem, z dróg położonych poza obszarem objętym planem;
 - b) z drogi wewnętrznej 3KR;
 - 2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 10.
11. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z § 11.
12. Wysokość stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 0 %.

§ 16.

Traci moc obowiązującą Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Osłonino (część południowa) w gminie Puck, uchwalony uchwałą nr XXXVII/110/05 Rady Gminy Puck z dnia 27 października 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z dnia 20 lutego 2008 r. poz. 342) w granicach objętych niniejszym planem miejscowym.

§ 17.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Puck.

§ 18.

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

.....
Przewodniczący Rady Gminy

Załącznik nr 1 do uchwały

Rysunek planu w skali 1:1000

Plik pdf.

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr

Rady Gminy Puck

z dnia

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych
do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi
Osłonino – część południowa (dz. nr 88/8).**

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 2024 r. poz. 1130) Rada Gminy Puck rozstrzyga co następuje:

1. Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Osłonino – część południowa (dz. nr 88/8) wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożony był do publicznego w siedzibie Urzędu Gminy Puck w dniach dyskusja publiczna odbyła się w dniutermin składania uwag do dnia
2. W terminach tych do wyłożonych dokumentów złożono uwagi i wnioski/ nie złożono uwag ani wniosków.

.....

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 do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Osłonino – część południowa (dz. nr 88/8).

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 poz. 1130) art. 7 ust.1, pkt. 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 poz.609) i art. 216 ust. 2 pkt.1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1270 z późn.zm) Rada Gminy Puck rozstrzyga, co następuje:

1. W obszarze objętym zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Osłonino – część południowa (dz. nr 88/8) nie przewiduje się realizację zadań z zakresu inwestycji infrastruktury komunikacyjnej stanowiących zadania własne gminy.
2. W obszarze objętym zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Osłonino — część południowa (dz. nr 88/8) przewiduje się realizację zadań z zakresu inwestycji infrastruktury technicznej stanowiących zadania własne gminy: realizację sieci wodociągowej o długości ok. 310 mb i sieci kanalizacji sanitarnej o długości ok. 310 mb.

.....

Przewodniczący Rady

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr

Rady Gminy Puck

z dnia

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130)

Załącznik 4.XML

.....

Przewodniczący Rady

UZASADNIENIE

DO PROJEKTU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENENGO FRAGMENTU WSI OSŁONINO – CZĘŚĆ POŁUDNIOWA (DZ. NR 88/8).

1. INFORMACJA O PROJEKCIE PLANU

1.1. Podstawa formalno-prawna.

Projekt planu sporządza się na podstawie uchwały Rady Gminy Puck nr LX/49/23 Rady Gminy Puck z dnia 23 kwietnia 2023 r. r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENENGO FRAGMENTU WSI OSŁONINO (DZ. NR 88/8) (zwany dalej planem). Celem zmiany planu jest stworzenie możliwości inwestycyjnego wykorzystania terenu w kierunku funkcji mieszkaniowej, usługowej lub rekreacyjnej z rozwiązaniem układu drogowego umożliwiającego dostęp od ul. Morskiej.

1.2. Stan istniejący

Opracowanie obejmuje działkę nr 88/8, położoną w południowej części obrębu Osłonino, po zachodniej stronie ul. Morskiej. W części północnej działka stanowi grunt rolny klasy RIIIb, RIVa, RVI użytkowany rolniczo, w części południowej stanowi nieużytek pokryty drzewami i krzewami.

Działka ma powierzchnię 2,22 ha.

Dla terenu opracowania obowiązuje Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Osłonino (część południowa), uchwalony uchwałą nr XXXVII/110/05 Rady Gminy Puck z dnia 27 października 2005 r. (publikacja w Dz.Urz.Woj. Pom. z dnia 20 lutego 2008 r. poz. 342). W obowiązującym planie działka ma przeznaczenie:

- część północna – teren 35 R,RM: teren rolniczy i teren zabudowy zagrodowej,
- wzdłuż granicy północno – zachodniej – teren 003 KD-D: teren dróg publicznych, droga dojazdowa,
- część południowa – teren 18 ZW: teren zieleni wysokiej.

1.3. Stan planowany.

Obszar objęty planem przeznacza się na funkcje:

- w części południowej: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – teren 1MNW; w części środkowej o największych spadkach, w której występują drzewa i krzewy wydziela się strefę zieleni, z wymogiem zachowania drzew z dopuszczeniem cięć sanitarnych,
- w części północnej: teren zabudowy związanej z rolnictwem – teren 4RZ z lokalizacją zabudowy tylko wzdłuż drogi 3KR;
- wzdłuż granicy zachodniej, na odcinku północnym: teren drogi wewnętrznej – teren 3KR;
- w części południowo-zachodniej, przyległej do ul. Morskiej: teren przeznaczony na poszerzenie ul. Morskiej – teren drogi publicznej dojazdowej, teren 2KDD.

Ustalone gabaryty i zasady usytuowania budynków uwzględniają ochronę ekspozycji zespołu zabudowy historycznej wsi Połchowo.

Bilans terenu:

- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług (1MNW-U)=0,8600 ha
- teren drogi publicznej (2KDD) = 0,0130 ha
- teren drogi wewnętrznej (3KR) =0,3731 ha
- teren zabudowy związanej z rolnictwem (4RZ) = 0,9739 ha.

Powierzchnia Razem 2,2200 ha.

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

Dla gminy Puck obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Puck, uchwalone uchwałą Rady Gminy PUCK nr XXIX/86/2000 z dnia 03.10.2000 r. oraz zmiany do Studium wprowadzone uchwałami Rady Gminy Puck.

Zgodnie z rysunkiem nr 1 Studium, obszar objęty planem położony jest:

- część południowa - pas terenu o szerokości ok. 100 m wzdłuż ul. Morskiej – potencjalny teren inwestycyjny I 12,

- część północna (teren rolniczy) - obszar rolniczo osadniczy, rejon o szczególnych walorach krajobrazowych ekspozycji widokowej, postulowany do wykluczenia z zabudowy.

W obrębie terenu występuje stanowisko archeologiczne.

W projekcie planu, dla części północnej utrzymano funkcje ustalone w obowiązującym planie – jako zastany stan prawny to jest ustalenie takie przeznaczenia w obowiązującym planie miejscowym. Lokalizację zabudowy ograniczono do pasa terenu położonego wzdłuż drogi dojazdowej 3KR, dla zachowania wglądów krajobrazowych.

Ustalone w projekcie planu funkcje nie naruszają ustaleń studium.

2. UZASADNIENIE SPORZĄDZENIA PROJEKTU PLANU (art. 15 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

2.1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

W planie spełniono wymagania poprzez ustalenie zasad kształtowania i ochrony i kształtowania ładu, określenie wskaźników zagospodarowania terenów z wymogiem zachodnia minimum 50% działek budowlanych jako powierzchnię biologicznie czynną, maksymalnej wysokości zabudowy i gabarytów obiektów, wymagań dotyczących materiałów wykończeniowych elewacji i dachów. ochronę walorów krajobrazowych.

2.2. Potrzeby zrównoważonego rozwoju.

Potrzeby zrównoważonego rozwoju zapewniono poprzez ustalenie:

- możliwości zaspokojenia potrzeb społecznych w zakresie budownictwa mieszkaniowego (teren 1MNW); ze względów przyrodniczych nie dopuszczono lokalizacji obiektów usługowych,
- powiązanie komunikacyjne obszaru objętego planem z otoczeniem - wydzielenie terenu pod realizację drogi wewnętrznej (teren 3KR), połączonej z drogami wydzielonymi w obowiązującym planie - z ul. Nad Gizdepką – położonymi po północno – wschodniej stronie obszaru objętego planem,
- zachowanie części terenu pokrytego drzewami i krzewami jako strefę zieleni wysokiej, z wymogiem zachowania drzew (z dopuszczeniem cięć sanitarnych),
- wydzielenie strefy zieleni izolacyjno-krajobrazowej wzdłuż ul. Morskiej,
- ustalenie zasad ochrony środowiska przyrodniczego poprzez ustalenie zasad realizacji inwestycji.

2.3. Uwzględnienie walorów architektonicznych i krajobrazowych.

W obszarze objętym planem nie występuje zabudowa. W sąsiedztwie – po stronie południowej występują budynki mieszkalne jednorodzinne. Tereny położone po południowo – wschodniej i południowo- zachodniej stronie przeznaczone są w obowiązującym planie pod zabudowę mieszkaniową i usługową. W projekcie zmiany planu ustalono formy zabudowy takie, jak ustalono w obowiązującym planie, co zapewnia ochronę walorów architektonicznych i krajobrazowych.

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

Wymagania te zostały uwzględnione poprzez ustalenie:

- zasad ochrony środowiska przyrodniczego,
- wymogu zachowania minimum 50 % powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych.

Obszar objęty planem położony jest w granicach zbiornika wód podziemnych GZWP nr 110.

Ustalenia planu zapewniają ochronę wód podziemnych.

Obszar planu obejmuje jedną działkę ewidencją nr 88/8 o pow. 2,54 ha.

Na cele nierolnicze przeznacza się grunty rolne klasy RIVa i VI o powierzchni 0,1670 ha oraz nieużytki o powierzchni 0,7539 ha.

Dla gruntów rolnych klasy III o powierzchni 0,2061 ha położonych w drodze 3KR uzyskano zgodę na przeznaczenie nierolnicze w trybie sporządzania obowiązującego planu.

W terenie 1MNW występują tereny o nachyleniu przekraczającym 15%, które są predysponowane do osuwania się mas ziemnych, na których ingerencja antropogeniczna może doprowadzić uruchomienia procesów morfodynamicznych. W uchwale wprowadzono ustalenia mające na celu zabezpieczenie skarp przed osuwaniem.

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

W obszarze objętym planem występuje stanowisko archeologiczne. W planie ustalono jego ochronę, poprzez ustalenie warunków, które należy spełnić przed zabudową.

2.6. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2022 r. poz. 2240).

Wymagania w zakresie ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, spełniono poprzez wprowadzenie ustaleń dotyczących zasad zaopatrzenia w wodę, ciepło, gaz, odprowadzenia ścieków i wód opadowych. Wymagania wynikające z potrzeb osób niepełnosprawnych spełniono poprzez ustalenie wymogu zabezpieczenia na parkingach dla usług miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową według ustalonych wskaźników.

W planie uwzględniono obszar narażone na niebezpieczeństwo powodzi od strony morza 0,2% raz na 500 lat.

2.7. Walory ekonomiczne przestrzeni.

Obszar objęty planem posiada walory ekonomiczne wynikające z dużych walorów krajobrazowych na niezabudowane tereny pradoliny rzeki Redy. Przy zmianie przeznaczenia terenu brano również pod uwagę uwarunkowania przyrodnicze – szczególnie położone w granicach otuliny Rezerwatu przyrody Beka, w granicach Nadmorskiego Parku Krajobrazowego i Obszaru Natura 2000. Z tego względu wykluczono zabudowę usługową, które mogłyby powodować negatywne skutki dla środowiska rezerwatu Beka.

2.6. Prawo własności.

Obszar objęty planem stanowi własność prywatną. Właściciel złożył wniosek o zmianę przeznaczenia terenu z funkcji rolnych i zadrzewień na funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej. Wniosek został uwzględniany dla części południowej działki. Północną część działki zachowano w użytkowaniu rolniczym tak

2.7. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Nie występują uwarunkowania do określenia wymagań.

2.8. Potrzeby interesu publicznego.

Zgodnie z pismem Urzędu Marszałkowskiego znak DRRP-G.7637.74.2024 z dnia 08.04.2024 r., na obszarze gminy Puck w obowiązującym Planie zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego nie zostały zlokalizowane inwestycje celu publicznego, o których mowa w art. 39 ust. 3 pkt 3 i ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, będące zadaniami samorządu województwa.

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

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

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

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

Projekt planu dopuszcza możliwość realizacji, w tym przebudowy, rozbudowy, likwidacji i budowy infrastruktury sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych.

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

Projekt planu ustala zasady zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej oraz wymóg uwzględnienia przy planowaniu sieci wodociągowej odpowiedniej ilość wody do celów przeciwpożarowego zaopatrzenia wodnego zgodnie z przepisami odrębnymi.

2.11. Potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska.

W obszarze objętym planem nie dopuszcza się realizacji inwestycji, które mogą spowodować poważne awarie, zagrażające zdrowiu ludzi i środowisku.

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

Potrzeby te uwzględniono w terenie 4RZ, zachowanym w użytkowaniu rolniczym z dopuszczeniem zabudowy związanej z rolnictwem.

3. ZAPEWNIENIE UDZIAŁU SPOŁECZEŃSTWA W PRACACH NAD SPORZĄDZANIEM AKTÓW PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO.

1) Obwieszczenie i ogłoszenie o podjęciu przez Radę Gminy Puck podstawie uchwały Rady Gminy Puck nr LX/49/23 z dnia 27 kwietnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

- publikacja na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Puck, pismo znak BGG.6721.17.2024.KM od dnia 28.03.2024 r.
- publikacja na stronie internetowej: bip/gminapuck/ i na stronie podmiotowej urzędu gminy: <https://gmina.puck.pl>, od dnia 28.03.2024 r.
- publikacja w prasie: Dziennik Bałtyki z dnia 25.03.2024 r.

2) Obwieszczenie i ogłoszenie o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko:

- publikacja na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Puck,
- publikacja na tablicy ogłoszeń w miejscowości Osłonino ,.....
- publikacja na stronie internetowej: bip/gminapuck/ i na stronie podmiotowej urzędu gminy: <https://gmina.puck.pl>,
- publikacja w prasie: Dziennik Bałtyki.

3) Udostępnienie w okresie wyłożenia projektu zmiany planu i prognozy oddziaływania na środowisko w wersji elektronicznej na stronie internetowej bip.gminapuck.pl i w wersji wydrukowanej w Urzędzie Gminy Puck.

4. ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 1, WRAZ Z DATA UCHWAŁY RADY GMINY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 2.

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

W opracowaniu stwierdzono ważność prawną wszystkich obowiązujących w gminie Puck miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz ustalono możliwość sporządzania planów miejscowych, których potrzeba wynika między innymi z: *uzasadnionych wniosków dotyczących inwestycji nie przewidzianych w planach, zgodnych z polityką przestrzenną gminy, w tym dla inwestycji wspomagających rozwój gminy i wpisujących się w wizję rozwoju gminy zawartą w Strategii jej rozwoju.*

Projekt planu został sporządzony na wniosek właściciela działki i spełnia ww. kryteria.

5. WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY.

Realizacja ustaleń planu miejscowego gmina spowoduje dochody z tytułu:

- podatków od obiektów i terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,
- opłaty planistycznej wynikającej ze sprzedaży działek,
- podziału terenu na działki oraz uzbrojenia terenu w sieci wodociągowej z tytułu opłaty adiacenckiej.

Uchwalenie planu będzie skutkowało koniecznością realizacji przez gminę Puck inwestycji celu publicznego: budowę sieci wodociągowej i kanalizacyjnej w terenie 3KR, o długości 310 mb.

Wójt Gminy Puck.