

**UCHWAŁA NR XI/116/24  
RADY GMINY PUCK  
z dnia 12 grudnia 2024 roku.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
fragmentu miejscowości Żelistrzewo (część północna).**

Na podstawie art. 20 ust. 1, w związku z art. 15, art. 16 ust. 1, art. 17 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) w brzmieniu obowiązującym do dnia 23 września 2023 r., w związku art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych ustaw (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.), 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. 1465) oraz na podstawie uchwały nr XII/111/19 Rady Gminy Puck z dnia 29 sierpnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miejscowości Żelistrzewo (część północna), na wniosek Wójta Gminy Puck,

**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 2024 r. poz. 1130), stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miejscowości Żelistrzewo (część północna), 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 planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miejscowości Żelistrzewo zwany dalej „planem”.
3. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 15,47 ha w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 2.**

1. Integralnymi częściami uchwały są:
  - 1) załącznik nr 1 – Rysunek planu w skali 1:1000 z wyrysem Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Puck, obejmującym obszar objęty planem i jego otoczenie;
  - 2) załącznik nr 2 – Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miejscowości Żelistrzewo (część północna),
  - 3) załącznik nr 3 – Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji dotyczących infrastruktury technicznej, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego fragmentu miejscowości Żelistrzewo (część północna), które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
  - 4) załącznik nr 4 - Dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miejscowości Żelistrzewo (część północna), o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. 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.
3. Ustalenia części tekstowej 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, zawartych w rozdziale 3 niniejszej uchwały;
  - 3) dla każdego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne i ustalenia szczegółowe.
4. Następujące oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
  - 1) oznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi: poz. 1 - liczba oznaczająca numer terenu, poz. 2 – symbol literowy oznaczający przeznaczenie terenu;
  - 2) granice obszaru objętego planem;
  - 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
  - 4) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 5) MNW – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
  - 6) MNW-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;
  - 7) MN-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
  - 8) P-U- teren produkcji lub usług;
  - 9) ZP - teren zieleni urządzonej;
  - 10) Z-WS – teren zieleni naturalnej lub wód powierzchniowych śródlądowych;
  - 11) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
  - 12) strefa ochrony otoczenia historycznego układu ruralistycznego wsi Żelistrzewo;
  - 13) strefa priorytetowych wglądów krajobrazowych;
  - 14) strefa zieleni izolacyjno – krajobrazowej;
  - 15) linia elektroenergetyczna średniego napięcia z pasem ochrony funkcyjnej;
  - 16) pas infrastruktury technicznej.
5. Oznaczenia graficzne informacyjne: granica i obszar otuliny nadmorskiego parku krajobrazowego, nazwa drogi publicznej.
6. Położenie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania dla celów geodezyjnych należy określać od osi linii rozgraniczających terenów.
7. Na obszarze objętym planem, z uwagi na brak uwarunkowań nie występują przesłanki do określenia:
  - 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych wyznaczonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Puck;
  - 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych.

## Rozdział 2. USTALENIA OGÓLNE.

### § 3.

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

- 1) bryła główna budynku: największa pod względem kubatury część budynku;
- 2) dach dwuspadowy symetryczny: rodzaj zadaszenia budynku lub innego obiektu budowlanego, składającego się z dwóch (dach dwuspadowy dwupołaciowy) lub większej liczby połaci (dach dwuspadowy wielopołaciowy), których pary łącząc 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 połaci 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.;
- 3) dach wielospadowy symetryczny: rodzaj zadaszenia budynku lub innego obiektu budowlanego, składającego się z trzech lub większej liczby połaci, z których co najmniej jedna para, łącząc się najwyżej położonymi poziomymi krawędziami, tworzy kalenicę połaci głównej dachu i posiada symetryczne kąty nachylenia oraz równe długości;
- 4) dach płaski: dach o kącie nachylenia połaci do 12 stopni;
- 5) infrastruktura techniczna: podziemne, naziemne i nadziemne urządzenia, sieci, przewody i przyłącza: wodociągowe, kanalizacji sanitarnej, deszczowej (odprowadzania wód opadowych i wód roztopowych), ciepłownicze, elektroenergetyczne, gazowe, telekomunikacyjne, teletechniczne, melioracyjne, sieci podziemne specjalnego znaczenia, usuwania odpadów, itp. - definiowane lub rozumiane zgodnie z przepisami właściwych ustaw wraz z budowlami związanymi z ich użytkowaniem;
- 6) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy: linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, altan, wiat i kiosków; linia zabudowy może zostać przekroczona o nie więcej niż 0,70 m w przypadku okapów i gzymsów oraz o nie więcej niż 1,50 m w przypadku balkonów, wykuszy, logii tarasów, ganków, przedsiionków, schodów zewnętrznych, zadaszeń nad wejściami, pochylni, ramp, itp.: linia zabudowy nie dotyczy podziemnych części budynków, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu;
- 7) powierzchnia terenu biologicznie czynna: teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych (budowlanych); podana w ustaleniach szczegółowych wielkość określa minimalną wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej (terenu objętego inwestycją), wyrażoną w procentach;
- 8) teren: teren wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o jednakowych zasadach zagospodarowania, którego przeznaczenie zostało określone w ustaleniach szczegółowych zawartych w Rozdziale 3 niniejszej uchwały, wraz z niezbędnymi do jego funkcjonowania obiektami budowlanymi i urządzeniami budowlanymi, infrastrukturą techniczną, miejscami postojowymi, zielenią, dojazdami i dojazdami, itp.; dla danego terenu obowiązują wykluczenia i dopuszczenia podane w karcie tego terenu; dla terenów, dla których ustalono kilka rodzajów przeznaczenia, nie ustala się proporcji pomiędzy poszczególnym rodzajem przeznaczenia;
- 9) wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków, wiat, altan: wysokość mierzona zgodnie z przepisami odrębnymi (budowlanymi);
  - b) wysokość słupów, masztów i innych budowli: wysokość mierzona od istniejącej rzędnej terenu przy obiekcie do najwyższego punktu tego obiektu; podana w ustaleniach szczegółowych maksymalna wysokość nie dotyczy obiektów infrastruktury elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej;
- 10) wskaźnik powierzchni zabudowy: wskaźnik określający maksymalną dopuszczalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej (terenu objętego inwestycją);

- 11) strefa zieleni izolacyjno – krajobrazowej: część terenu oznaczona na rysunku planu, przeznaczona do nasadzeń grup roślinności (drzew, krzewów, zieleni niskiej) spełniająca cele izolacji akustycznej, przestrzennej, krajobrazowej (funkcje maskujące) pomiędzy zagospodarowaniem na działce budowlanej a terenami otaczającymi oraz cele przyrodnicze, ochronne, estetyczne itp.; w strefie zieleni zachować istniejące drzewa, z dopuszczeniem cięć sanitarnych; przez strefę zieleni dopuszcza się wjazdy i wejścia na działki budowlane;
- 12) 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.

#### **§ 4.**

##### **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego.**

1. Ustala się następujące wymagania kompozycyjno – estetyczne:
  - 1) dla elewacji budynków dopuszcza się wyłącznie tradycyjne materiały budowlane m.in. cegła, kamień, szkło, tynk, dla magazynów i budynków produkcyjnych dopuszcza się imitację tych materiałów; w zakresie kolorystyki wyklucza się kolory jaskrawe; kolorystyka elewacji winna wynikać z naturalnej kolorystyki zastosowanych materiałów tradycyjnych, w przypadku stosowania tynku dopuszcza się wyłącznie odcienie załamanej bieli, jasnej szarości, jasnego beżu;
  - 2) dla dachów stosować odcienie koloru czerwonego, brązowego, oraz wymagane jest stosowanie wyłącznie jednego materiału i koloru pokrycia dachowego w obrębie całego budynku;
  - 3) dla stolarki okiennej stosować jeden kolor w obrębie jednego budynku.
2. W odniesieniu do ustaleń szczegółowych zawartych w Rozdziale 3, w zakresie wskaźników zagospodarowania terenów i formy dachu dopuszcza się odstępstwa dla budynków istniejących i terenów istniejącej zabudowy w następującym zakresie:
  - 1) dla budynków istniejących, które mają inną formę dachu niż ustalono w karcie danego terenu dopuszcza się zachowanie stanu istniejącego; przy nadbudowie budynków, przebudowie lub rozbudowie dopuszcza się formę dachu jak w części istniejącej lub formę jak w karcie danego terenu; pozostałe parametry jak podano w karcie danego terenu;
  - 2) dla budynków istniejących, które mają większą wysokość niż ustalono w karcie danego terenu dopuszcza się zachowanie stanu istniejącego, bez możliwości jej zwiększenia;
  - 3) dla działek zabudowanych, jeśli wskaźniki wielkości powierzchni zabudowy oraz intensywności zabudowy przekraczają wartości ustalone w karcie danego terenu, dopuszcza się ich zachowanie i możliwość ich zwiększenia o 10%; jeśli minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej jest mniejszy niż wymagany ustala się możliwość jego zachowania.

#### **§ 5.**

##### **Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu**

1. Dla realizowanych inwestycji i prowadzonej działalności ustala się:
  - 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko - zakaz nie dotyczy infrastruktury technicznej i dróg;
  - 2) przy realizacji inwestycji należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk chronionych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej: dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną; ustalenie powyższe nie stanowi przesłanki wystarczającej do uzyskania stosownych zezwoleń odpowiednich organów na odstępstwa od zakazów w stosunku do gatunków chronionych roślin, zwierząt oraz grzybów;
  - 3) przy realizacji inwestycji stosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, które wykluczą ich negatywny wpływ na środowisko i działki sąsiednie; zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności winien być bezwzględnie ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny;

- 4) wykonywanie budowlanych prac ziemnych należy ograniczyć do terenu lokalizacji poszczególnych budynków, urządzeń i dojazdów; ustala się nakaz zebrania wierzchniej warstwy grunty w celu jego późniejszego wykorzystania do celów porządkowych po zakończeniu realizacji planowanych przedsięwzięć;
- 5) dla utwardzenia dróg dojazdowych i miejsc postojowych dla samochodów osobowych stosować nawierzchnie półprzepuszczalne;
- 6) wymóg realizacji przejść ekologicznych w ogrodzeniach umożliwiających migrację drobnej zwierzyny, w formie otworów o średnicy minimum 15 cm wykonanych w podmurówce, przy powierzchni terenu, rozmieszczonych w odstępach nie większych niż 5,00 m lub wykonania prześwitów o szerokości 10 cm pomiędzy podmurówką a ażurowymi elementami ogrodzenia, gdy wysokość podmurówki nie przekracza 10 cm;
- 7) nasadzone gatunki roślin w terenach biologicznie czynnych, w tym w strefie zieleni izolacyjno – krajobrazowej winny być adekwatne geograficznie i siedliskowo dla miejscowego środowiska;
- 8) tereny zieleni przyobiektowej i urządzonej ogólnodostępnej przystosować do funkcji lokalnej retencji wód opadowych i roztopowych;
- 9) ewentualną wycinkę drzew przeprowadzać poza okresem lęgowym ptaków; przed wycinką drzewa należy zinwentaryzować pod kątem zasiedlenia przez ptaki, owady i nietoperze oraz porosty;
- 10) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku: dla terenów o symbolu MNW – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla terenów o symbolu MNW-U i P-U jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych;
- 11) zasady lokalizacji odnawialnych źródeł energii:
  - a) w obszarze objętym planem wyklucza się lokalizację odnawialnych źródeł energii obejmujących: energię wiatru, energię otrzymaną z biomasy, biogazu, biogazu rolniczego oraz z biopłynów;
  - b) w terenach o symbolach MNW i MNW-U dopuszcza się wyłączenie odnawialne źródła energii stanowiące mikroinstalacje;
  - c) w terenach o symbolu P-U, dopuszcza się odnawialne źródła energii o mocy do 100 kW na jednej działce budowlanej;
  - d) w terenach o symbolu Z-WS, wyklucza się lokalizację odnawialnych źródeł energii, w tym stanowiących mikroinstalacje;
  - e) w terenach o symbolu wyklucza się lokalizację odnawialnych źródeł energii, w tym stanowiących mikroinstalacje, z dopuszczeniem urządzeń zasilających punkty oświetleniowe.
  - f) w terenach o symbolu ZP i KR, dopuszcza się lokalizację odnawialnych źródeł energii stanowiących mikroinstalacje wyłącznie dla zasilania punktów oświetleniowych;
  - g) w strefie ochrony otoczenia historycznego układu ruralistycznego wsi Żelistrzewo lokalizację odnawialnych źródeł energii dopuszcza się wyłącznie w sposób niewidoczny z przestrzeni publicznych.

## 2. Zasady zagospodarowania i użytkowania terenów:

### 1) zakaz:

- a) emisji substancji zanieczyszczających powietrze atmosferyczne w ilościach ponadnormatywnych;
  - b) występowania promieniowania niejonizującego stwarzającego zagrożenie zdrowia i życia ludzi, bądź uszkodzenia albo zniszczenia środowiska;
  - c) zrzutu ścieków, które mogłyby zakłócić istniejącą równowagę systemu ekologicznego najbliższego otoczenia oraz wywołać pogorszenie jakości środowiska przyrodniczego;
  - d) przekształceń rzeźby terenu poza terenem lokalizacji dojazdów i infrastruktury technicznej, dla których dopuszcza się przekształcenia rzeźby terenu maksymalnie o 0,70 m w odniesieniu do rzędnych istniejących;
- 2) w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych ustala się nakaz zapewnienia ochrony przed przedostawaniem się zanieczyszczeń wód opadowych z terenów

- komunikacyjnych i utwardzonych poprzez podczyszczanie do stopnia wymaganego przepisami odrębnymi i unikanie zrzutów wód opadowych bezpośrednio do odbiorników;
- 3) w przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż, należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.
3. Obszar objęty planem zaliczony jest do jednostki wód podziemnych JCWP PLRW20001747752 Kanał Żelistrzewo.
  4. W obszarze objętym planem przeznacza się na cele nierolnicze grunty rolne klasy II i III o powierzchni 4,3809 ha, na podstawie Decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi znak DNI.tr.79.2024 z dnia 26 maja 2024 r., oraz grunty rolne klasy IV o powierzchni 0,3886 ha na podstawie niniejszego planu.

#### § 6.

#### **Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

1. Południowa część obszaru objętego planem położona jest w strefie ochrony otoczenia historycznego układu ruralistycznego wsi Żelistrzewo, oznaczonej na rysunku planu, dla której ustala się:
  - 1) zakaz lokalizacji obiektów ujemnie wpływających na jego ekspozycję;
  - 2) zakaz stosowania dominat przestrzennych;
  - 3) lokalizacja budynków wyłącznie w rejonach wydzielonych maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu;
  - 4) ograniczenie gabarytów zabudowy według ustaleń szczegółowych zawartych w Rozdziale 3;
  - 5) zasady lokalizacji odnawialnych źródeł energii według zasad zawartych w § 6 ust.1 pkt.11;
  - 6) wjazd na działki powinien być zlokalizowany pod kątem prostym z drogi z tolerancją do 10 stopni;
  - 7) dodatkowo w strefie priorytetowych wglądów krajobrazowych, oznaczonej na rysunku planu ustala się zakaz lokalizacji słupów i masztów z dopuszczeniem lokalizacji słupów oświetleniowych o wysokości do 9,00 m.

#### § 7.

#### **Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.**

1. Przez obszar objęty planem przechodzi napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia; wzdłuż linii wyznacza się pas ochrony funkcyjnej o szerokości 14 m, po 7 m od osi linii, oznaczony na rysunku planu; zagospodarowanie terenu w obszarze tego pasa wymaga uzyskania opinii zarządcy sieci.
2. W terenie o symbolu 18Z-WS przepływa Kanał Żelistrzewo (Potok Błądzikowski), dla Kanału i jego bezpośredniego otoczenia obowiązują przepisy odrębne oraz następujące wymogi:
  - 1) zachowanie w systemie otwartym i zachowanie przepływu wód;
  - 2) zachowanie dostępu do Kanału dla celów konserwacyjnych;
  - 3) dopuszcza się: obiekty budowlane, budowle i urządzenia związane z użytkowaniem Kanału (kładki dla pieszych, mosty) i jego regulacją, pogłębienie i poszerzenie rowów, przejście sieci infrastruktury technicznej prostopadle lub ukośnie do osi Kanału z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

## § 8.

### **Ustalenia dotyczące zasad scaleń i podziału nieruchomości na podstawie przepisów odrębnych oraz pozostałe zasady podziału nieruchomości.**

1. W obszarze objętym planem nie występują przesłanki do ustalenia granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.
2. Dla działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości na podstawie przepisów odrębnych ustala się:
  - 1) wielkość działek: minimum 1000 m<sup>2</sup>;
  - 2) szerokość frontu działki: minimum 18,00 m;
  - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: od strony drogi, z której następuje wjazd na działkę od 70 stopni do 170 stopni, od strony innych dróg dowolny;
  - 4) dopuszcza się odstępstwa dla działek wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej, dla potrzeb regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami w tym dla potrzeb poprawy warunków korzystania z nieruchomości.

## § 9.

### **Zasady obsługi komunikacyjnej**

1. Obszar objęty planem powiązany jest komunikacyjnie z układem zewnętrznym, drogami publicznymi, położonymi poza obszarem objętym planem: istniejącą drogą powiatową nr 1511G (ul. Pucką), istniejącą drogą powiatową nr 1513 G (ul. Rzucewską).
8. Obsługa komunikacyjna terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi:
  - 1) drogami publicznymi, położonymi poza obszarem objętym planem: istniejąca drogą powiatową nr 1511G (ul. Pucką), istniejąca drogą powiatową nr 1513 G (ul. Rzucewską).
  - 2) drogami wewnętrznymi: drogą projektowaną - teren 19KR, drogą istniejącą - teren 20KR, drogą istniejącą (ul. Wichrowe Wzgórza) – teren 21KR.
9. Ustala się lokalizację miejsc postojowych (mp) dla samochodów osobowych w ilości odpowiadającej funkcji i programowi inwestycji, według następujących, minimalnych wskaźników parkingowych:
  - 1) dla mieszkań: minimum 1 mp na jeden lokal mieszkalny;
  - 2) dla usług: minimum 1 mp na każde 50,00 m<sup>2</sup> pow. użytkowej usług, jednak nie mniej niż jedno miejsce postojowe;
  - 3) dla obiektów produkcji, składów i magazynów: minimum 1 mp na każde 80 m<sup>2</sup> pow. użytkowej, jednak nie mniej niż jedno miejsce postojowe;
  - 4) dla terenów infrastruktury technicznej: wskaźnik dowolny;
  - 5) dla terenu zieleni urządzonej (teren 17ZP): maksymalnie 4 mp;
  - 6) 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 10 mp, jednak nie mniej niż jedno miejsce postojowe, otrzymaną liczbę zaokrąglić w górę;
  - 7) miejsca postojowe dla samochodów zrealizować na powierzchni terenu, w garażu, w obrębie działki budowlanej, terenu objętego inwestycją lub na innym terenie, do którego inwestor ma tytuł prawny.
10. Dla obiektów produkcji, składów, magazynów, obiektów usługowych i usług w budynkach mieszkalnych ustala się lokalizację stanowisk postojowych dla rowerów w ilości minimum

1 stanowisko na każde 5 miejsc postojowych dla samochodów osobowych (minimum 1 stanowisko).

## § 10.

### Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy, budowy i wyposażenia terenu w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej:
  - 1) istniejącą i projektowaną sieć należy przystosować do planowanego zagospodarowania; usunięcie wszelkich kolizji istniejących sieci elektroenergetycznych z obiektami projektowanymi w porozumieniu z operatorem sieci;
  - 2) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego lokalnego i ponadlokalnego w zakresie obiektów infrastruktury technicznej w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami w ramach zagospodarowania terenu;
  - 3) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i remont infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w Rozdziale 3.
  - 4) przy opracowywaniu projektów budowlanych należy uwzględnić istniejącą infrastrukturę techniczną, od której należy zachować odległości zgodne z obowiązującymi przepisami; wszystkie występujące kolizje przebudować poza teren planowanej zabudowy lub dostosować do nowych warunków.
2. Zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej; dopuszcza się ujęcia własne dla terenów, gdzie brak jest sieci wodociągowej;
  - 2) 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;
  - 3) dla inwestycji usługowych, produkcyjnych, magazynowych i składowych zapewnić przeciwpożarowe zaopatrzenie wodne do zewnętrznego gaszenia pożaru zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Zasady obsługi w zakresie odprowadzenia ścieków:
  - 1) odprowadzenie ścieków do sieci zbiorczej kanalizacji sanitarnej;
  - 2) etapowo, to jest do czasu realizacji zbiorczej kanalizacji sanitarnej w przyległym terenie, dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych;
  - 3) wyklucza się odprowadzenie ścieków do przydomowych oczyszczalni ścieków.
4. Zasady obsługi w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:
  - 1) ustala się nakaz zagospodarowania wód opadowych i roztopowych z terenów przeznaczonych pod zabudowę na działce budowlanej z ich okresowym gromadzeniem w zbiornikach i wykorzystaniem do nawodnienia powierzchni biologicznie czynnych;
  - 2) wody opadowe i roztopowe pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych (w tym także z miejsc postojowych i parkingów) przed oprowadzeniem do odbiorników wymagają podczyszczenia w stopniu wymaganym przepisami odrębnymi;
  - 3) odpływ wód opadowych i roztopowych z terenów działek budowlanych zabezpieczyć w sposób chroniący teren przed erozją wodną, przed zaleganiem wód opadowych oraz przed zalewaniem innych terenów.
11. Zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w gaz:
  - 1) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej średniego lub niskiego ciśnienia oraz ze zbiorników indywidualnych;
  - 2) dla sieci gazowych należy uwzględnić strefy kontrolowane zgodnie z przepisami odrębnymi (warunków technicznych dla sieci gazowych).



12. Zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) z indywidualnych niskoemisyjnych lub bez emisyjnych źródeł; ustalenie dotyczy budynków projektowanych oraz istniejących podlegających przebudowie, nadbudowie lub rozbudowie i zmianie sposobu użytkowania;
- 2) z odnawialnych źródeł energii w rozumieniu przepisów odrębnych, w tym z odnawialnych źródeł energii stanowiących mikroinstalacje w rozumieniu przepisów odrębnych, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 ust.1 pkt 11 oraz z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w Rozdziale 3.

13. Zasady obsługi w zakresie elektroenergetyki:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych na podstawie warunków przyłączeniowych określonych przez operatora sieci oraz z odnawialnych źródeł energii stanowiących mikroinstalacje w rozumieniu przepisów odrębnych, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 ust.1 pkt 11 oraz z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w Rozdziale 3.
- 2) istniejącą i projektowaną sieć należy przystosować do planowanego zagospodarowania; usunięcie wszelkich kolizji istniejących sieci elektroenergetycznych z obiektami projektowanymi w porozumieniu z operatorem sieci;
- 3) dopuszcza się przebudowę oraz budowę nowych sieci elektroenergetycznych, kablowych oraz napowietrznych w każdym terenie, po uprzednim uzyskaniu zgody właściciela działki; na terenach rolnych zgodnie z przepisami ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych;
- 4) dopuszcza się sytuowanie obiektu stacji transformatorowej bezpośrednio na granicy działki (w tym działki drogowej) lub w odległości 1,50 m od tej granicy;
- 5) ustalenia planu dotyczące wysokości słupów nie dotyczą infrastruktury elektroenergetycznej, dla której dopuszcza się wysokość dowolną.

14. 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;
- 4) ustalenia planu dotyczące wysokości słupów i masztów nie dotyczą infrastruktury telekomunikacyjnej, dla których dopuszcza się wysokość dowolną; dopuszczenie nie dotyczy terenów objętych ochroną ustaleniami planu (z wyjątkiem stanowisk archeologicznych), podanych w § 7 pkt 7.

15. Zasady obsługi w zakresie usuwania stałych odpadów: ustala się obowiązek gromadzenia odpadów komunalnych w pojemnikach sytuowanych na własnym terenie, w miejscu do tego przeznaczonym, uwzględniającym możliwość segregacji; gromadzenie, wywóz, unieszkodliwianie i utylizacja odpadów zgodnie z przepisami ustaw oraz uchwalonymi przepisami lokalnymi; gospodarowanie odpadami innymi niż komunalne – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki odpadami.

16. Dopuszcza się realizację innych niż wymienionych w ust. 1-8 sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, wynikających z technicznych warunków realizacji inwestycji, zgodnie z przepisami odrębnymi.

### Rozdział 3. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

#### § 11.

1. Symbol terenu: 1MNW (powierzchnia ok. 1,56 ha).
2. Przeznaczenie terenu:
  - 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
  - 2) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:
    - a) infrastruktura techniczna;
    - b) odnawialne źródła energii stanowiące mikroinstalacje zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 ust.1 pkt 11;
    - c) garaże i budynki gospodarcze.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: obowiązują ustalenia zawarte w § 5 oraz w pkt. 6.
4. Zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu i zasady kształtowania krajobrazu: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6.
5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy.
6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: jak na rysunku planu;
  - 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,20;
  - 3) minimalna wielkość powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
  - 4) intensywność zabudowy: minimalna 0,00, maksymalna 0,50, w tym dla kondygnacji nadziemnych maksymalna 0,30;
  - 5) wysokość i forma zabudowy:
    - a) budynki: jedna lub dwie kondygnacje nadziemne (druga kondygnacja w poddaszu), wysokość do 9,00 m; poziom posadowienia parteru: maksymalnie 0,60 m nad poziomem terenu mierzonego przy głównym wejściu do budynku;
    - b) słupy, maszty: wysokość do 12,00 m;
    - c) inne obiekty budowlane: wysokość do 6,00 m;
    - d) dachy dwuspadowe symetryczne, kąt nachylenia połaci dachu od 35 stopni do 45 stopni, najdłuższa kalenica równoległa lub prostopadła do linii rozgraniczającej z drogą, z której następuje wjazd na działkę;
    - e) kolorystyka: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 1;
  - 6) wskaźniki miejsc postojowych dla samochodów osobowych: zgodnie z § 10 ust. 3 i 4.
7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych: przez teren przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia, wzdłuż linii ustala się pas ochrony funkcyjnej o szerokości 14,00 m (po 7,00 m od osi linii w obie strony), oznaczony na rysunku planu; w pasie obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1.
8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9.
9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
  - 1) w środkowej części terenu ustala się strefę zieleni izolacyjno-krajobrazowej, oznaczoną na rysunku planu; zasady zagospodarowania zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 11;
  - 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m<sup>2</sup>, powierzchnia nie dotyczy działek wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej, dojazdów, dla potrzeb regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami, dla których dopuszcza się powierzchnię dowolną.
10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: z drogi publicznej - drogi powiatowej (ul. Rzucewskiej), przyległej do terenu od strony północnej (położonej poza obszarem objętym planem), z drogi wewnętrznej 19KR i 20KR;
  - 2) infrastruktura techniczna: zgodnie z § 11.
11. Wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4: 30,00 %.

## § 12.

1. Symbol terenu: 2MNW (powierzchnia ok. 0,30 ha); 3MNW (powierzchnia ok. 0,76 ha).
2. Przeznaczenie terenu:
  - 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
  - 2) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:
    - a) infrastruktura techniczna;
    - b) odnawialne źródła energii stanowiące mikroinstalacje zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 ust. 1 pkt 11;
    - c) garaże i budynki gospodarcze.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 oraz zgodnie z pkt. 6.
4. Zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu i zasady kształtowania krajobrazu: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6.
5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy.
6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: jak na rysunku planu;
  - 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,20;
  - 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
  - 4) intensywność zabudowy: minimalna 0,00, maksymalna 0,50, w tym dla kondygnacji nadziemnych maksymalna 0,30;
  - 5) wysokość i forma zabudowy:
    - a) budynki: jedna lub dwie kondygnacje nadziemne (druga kondygnacja w poddaszu), wysokość do 9,00 m; poziom posadowienia parteru: maksymalnie 1,20 m nad poziomem terenu mierzonego przy głównym wejściu do budynku;
    - b) słupy, maszty: wysokość do 12,00 m;
    - c) inne obiekty budowlane: wysokość do 6,00 m;
    - d) dachy dwuspadowe symetryczne, dachy wielospadowe symetryczne, kąt nachylenia połaci dachu od 20 stopni do 45 stopni;
    - e) kolorystyka: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 1;
  - 6) wskaźniki miejsc postojowych dla samochodów osobowych: zgodnie z § 10 ust. 3 i 4.
7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych: nie dotyczy.
8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9.
9. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
  - 1) teren 2MNW, teren 3MNW: wzdłuż ul. Puckiej ustala się pas infrastruktury technicznej, oznaczony na rysunku planu; w pasie ustala się zakaz nasadzeń drzew i krzewów, dopuszcza się wjazd i wejścia na działki utwardzone nawierzchnią rozbiegającą;
  - 2) teren 3MNW: wzdłuż linii rozgraniczającej terenu od strony wschodniej i południowej ustala się strefę zieleni izolacyjno-krajobrazowej, oznaczoną na rysunku planu; zasady zagospodarowania zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 11;
  - 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m<sup>2</sup>, powierzchnia nie dotyczy działek wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej, dojazdów, dla potrzeb

regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami, dla których dopuszcza się powierzchnię dowolną.

10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - 1) dostępność drogowa: z drogi publicznej - drogi powiatowej nr 15166 (ul. Puckiej), przyległej do terenu od strony zachodniej (położonej poza obszarem objętym planem), z drogi wewnętrznej 20KR;
  - 2) infrastruktura techniczna: zgodnie z § 11.
11. Wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4: 30,00%.

### § 13.

1. Symbol terenu: 4MNW (powierzchnia ok. 1,83 ha);
2. Przeznaczenie terenu:
  - 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojących;
  - 2) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:
    - a) infrastruktura techniczna;
    - b) odnawialne źródła energii stanowiące mikroinstalacje zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 ust.1 pkt 11;
    - c) garaże i budynki gospodarcze.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 oraz w pkt. 5.
4. Zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu i zasady kształtowania krajobrazu: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6.
5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy.
6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: jak na rysunku planu;
  - 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,20;
  - 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
  - 4) intensywność zabudowy: minimalna 0,00, maksymalna 0,50, w tym dla kondygnacji nadziemnych maksymalna 0,30;
  - 5) wysokość i forma zabudowy:
    - a) budynki: jedna lub dwie kondygnacje nadziemne (druga kondygnacja w poddaszu), wysokość do 9,00 m; poziom posadowienia parteru: maksymalnie 0,60 m nad poziomem terenu mierzonego przy głównym wejściu do budynku;
    - b) słupy, maszty: wysokość do 12,00 m;
    - c) inne obiekty budowlane: wysokość do 6,00 m;
    - d) dachy dwuspadowe symetryczne, kąt nachylenia połaci dachu od 35 stopni do 45 stopni, najdłuższa kalenica równoległa lub prostopadła do linii rozgraniczającej z drogą, z której następuje wjazd na działkę;
    - e) kolorystyka: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 1;
    - 6) wskaźniki miejsc postojowych dla samochodów osobowych: zgodnie z § 10 ust. 3 i 4.
7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych: przez północno – wschodni fragment terenu przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia, wzdłuż której ustala się pas ochrony funkcyjnej o szerokości 14,00 m (po 7,00 m od osi linii w obie strony), oznaczony na rysunku planu; w pasie obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust.1.
8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9.
9. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) przy podziale terenu na działki budowlane uwzględnić połączenie drogi 19KR i 21KR, działkę drogową o szerokości minimum 8 m;
  - 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m<sup>2</sup>, powierzchnia nie dotyczy działek wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej, dojazdów, dla potrzeb regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami, dla których dopuszcza się powierzchnię dowolną.
10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1) dostępność drogową: z drogi wewnętrznej 19KR i 21KR;
  - 2) infrastruktura techniczna: zgodnie z § 11.
11. Wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4: 30,00%.

#### § 14.

1. Symbol terenu: 5MNW (powierzchnia ok. 0,30 ha); 6MNW (powierzchnia ok. 0,74 ha); 7MNW (powierzchnia ok. 0,73 ha).
2. Przeznaczenie terenu:
  - 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - lokalizacja budynków mieszkalnych wolnostojących;
  - 2) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:
    - a) infrastruktura techniczna;
    - b) odnawialne źródła energii stanowiące mikroinstalacje zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 ust.1 pkt 11;
    - c) garaże i budynki gospodarcze.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 i ust.2 oraz w pkt. 6.
4. Zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu i zasady kształtowania krajobrazu: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6.
5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy.
6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: jak na rysunku planu;
  - 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,20;
  - 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 50% (dla działek nr 747, 748 i 749 dopuszcza się 30%);
  - 4) intensywność zabudowy: minimalna 0,00, maksymalna 0,50, w tym dla kondygnacji nadziemnych maksymalna 0,30;
  - 5) wysokość i forma zabudowy:
    - a) budynki: jedna lub dwie kondygnacje nadziemne (druga kondygnacja w poddaszu), wysokość do 9,00 m; poziom posadowienia parteru: maksymalnie 1,20 m nad poziomem terenu mierzonego przy głównym wejściu do budynku;
    - b) słupy, maszty: wysokość do 12,00 m;
    - c) inne obiekty budowlane: wysokość do 6,00 m;
    - d) dachy:
      - teren 5MNW: dwuspadowe symetryczne, kąt nachylenia połaci dachu od 30 stopni do 45 stopni;
      - teren 6MWN: dwuspadowe symetryczne, dachy wielospadowe symetryczne, kąt nachylenia połaci dachu od 30 stopni do 45 stopni (dla działki nr 33/20 dopuszcza się kąt nachylenia połaci dachu od 20 stopni do 45 stopni),
      - teren 7MNW: dwuspadowe symetryczne, dachy wielospadowe symetryczne, kąt nachylenia połaci dachu od 20 stopni do 45 stopni;
    - e) kolorystyka: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 1;

- 6) wskaźniki miejsc postojowych dla samochodów osobowych: zgodnie z § 10 ust. 3 i 4.
7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych: nie dotyczy.
8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9.
9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
  - 1) teren 5MNW i 7MNW: w zachodniej części terenów (wzdłuż ul. Puckiej) ustala się pas infrastruktury technicznej, oznaczony na rysunku planu; w pasie ustala się zakaz nasadzeń drzew i krzewów, dopuszcza się wjazdy i wejścia na działki, utwardzone nawierzchnią rozbieralną;
  - 2) teren 6MNW: wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem 18Z-WS ustala się strefę zieleni izolacyjno-krajobrazowej, oznaczoną na rysunku planu; zasady zagospodarowania zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 11;
  - 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 800 m<sup>2</sup>, powierzchnia nie dotyczy działek wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej, dojazdów, dla potrzeb regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami, dla których dopuszcza się powierzchnię dowolną.
10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - 1) dostępność drogową:
    - a) teren 5MNW, 7MNW: z drogi publicznej - drogi powiatowej (ul. Puckiej), przyległej do terenu od strony zachodniej (położonej poza obszarem objętym planem), z drogi wewnętrznej 21KR;
    - b) teren 6MNW: z drogi wewnętrznej 21KR;
  - 2) infrastruktura techniczna: zgodnie z § 11.
11. Wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4: 30,00%.

## § 15.

1. Symbol terenu: 8MNW (powierzchnia ok. 0,34 ha); 9MNW (powierzchnia ok. 1,46 ha).
2. Przeznaczenie terenu:
  - 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
  - 2) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:
    - a) infrastruktura techniczna;
    - b) odnawialne źródła energii stanowiące mikroinstalacje zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 ust.1 pkt 11;
    - c) garaże i budynki gospodarcze.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 oraz w pkt. 5.
4. Zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu i zasady kształtowania krajobrazu: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6.
5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:
  - 1) teren 8MNW: nie dotyczy;
  - 2) teren 9MNW: teren położony jest w strefie ochrony otoczenia historycznego układu ruralistycznego wsi Żelistrzewo, oznaczonej na rysunku planu; w strefie obowiązują ustalenia zawarte w § 7.
6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: jak na rysunku planu;
  - 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,20;

- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
- 4) intensywność zabudowy: minimalna 0,00, maksymalna 0,50, w tym dla kondygnacji nadziemnych maksymalna 0,30;
- 5) wysokość i forma zabudowy:
  - a) budynki: jedna lub dwie kondygnacje nadziemne (druga kondygnacja w poddaszu), wysokość do 9,00 m; poziom posadowienia parteru: maksymalnie 0,60 m nad poziomem terenu mierzonego przy głównym wejściu do budynku;
  - b) słupy, maszty: wysokość do 12,00 m, z zastrzeżeniem zawartym w § 7 pkt 7;
  - c) inne obiekty budowlane: wysokość do 6,00 m;
  - d) dachy dwuspadowe symetryczne, kąt nachylenia połaci dachu od 35 stopni do 45 stopni, najdłuższa kalenica równoległa lub prostopadła do linii rozgraniczającej z drogą, z której następuje wjazd na działkę;
  - e) kolorystyka: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 1;
- 6) wskaźniki miejsc postojowych dla samochodów osobowych: zgodnie z § 10 ust. 3 i 4.
7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych: nie dotyczy.
8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9.
9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
  - 1) teren 8MNW: wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem 18Z-WS ustala się strefę zieleni izolacyjno-krajobrazowej, oznaczoną na rysunku planu; zasady zagospodarowania zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 11;
  - 2) teren 9MNW:
    - a) wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem 18Z-WS ustala się strefę zieleni izolacyjno-krajobrazowej, oznaczoną na rysunku planu; zasady zagospodarowania zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 11;
    - b) w zachodniej części terenu (wzdłuż ul. Puckiej) ustala się pas infrastruktury technicznej, oznaczony na rysunku planu, dla którego ustala się zakaz nasadzeń drzew i krzewów, dopuszcza się wjazdy i wejścia na działki, utwardzone nawierzchnią rozbitną;
  - 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 800 m<sup>2</sup>, powierzchnia nie dotyczy działek wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej, dojazdów, dla potrzeb regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami, dla których dopuszcza się powierzchnię dowolną.
10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - 1) dostępność drogowa:
    - a) teren 8MNW: z drogi wewnętrznej 21KR;
    - b) teren 9MNW: z drogi publicznej - drogi powiatowej nr 15166 (ul. Puckiej), przyległej do terenu od strony zachodniej (położonej poza obszarem objętym planem); ustala się jeden wjazd na teren.
  - 2) infrastruktura techniczna: zgodnie z § 11.
11. Wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4: 30,00%.

## § 16.

1. Symbol terenu: 10MNW (powierzchnia ok. 0,39 ha).
2. Przeznaczenie terenu:
  - 1) Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
  - 2) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:
    - a) infrastruktura techniczna;

- b) odnawialne źródła energii stanowiące mikroinstalacje zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 ust.1 pkt 11;
- c) garaże i budynki gospodarcze.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 i ust.2 oraz w pkt. 6.
4. Zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu i zasady kształtowania krajobrazu: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6.
5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: teren położony jest w strefie ochrony otoczenia historycznego układu ruralistycznego wsi Żelistrzewo, oznaczonej na rysunku planu, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 7.
6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: jak na rysunku planu;
  - 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,20;
  - 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
  - 4) intensywność zabudowy: minimalna 0,00, maksymalna 0,50, w tym dla kondygnacji nadziemnych maksymalna 0,30;
  - 5) wysokość i forma zabudowy:
    - a) budynki: jedna lub dwie kondygnacje nadziemne (druga kondygnacja w poddaszu), wysokość do 9,00 m; poziom posadowienia parteru: maksymalnie 1,20 m nad poziomem terenu mierzonego przy głównym wejściu do budynku;
    - b) słupy, maszty: wysokość do 12,00 m, z zastrzeżeniem zawartym w § 7 pkt 7;
    - c) inne obiekty budowlane: wysokość do 6,00 m;
    - d) dachy dwuspadowe symetryczne, dachy wielospadowe symetryczne, kąt nachylenia połaci dachu od 20 stopni do 45 stopni;
    - e) kolorystyka: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 1;
  - 6) wskaźniki miejsc postojowych dla samochodów osobowych: zgodnie z § 10 ust. 3 i 4.
7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych: nie dotyczy.
8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9.
9. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- 1) wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem 18Z-WS ustala się strefę zieleni izolacyjno-krajobrazowej, oznaczoną na rysunku planu; zasady zagospodarowania zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 11 oraz: nasadzone drzewa wyłącznie z gatunków historycznych lub szlachetnych, takich jak: wierzba, kasztanowiec, dąb, lipa, buk, grab, wiąz, jesion;
  - 2) w zachodniej części terenu (wzdłuż ul. Puckiej) ustala się pas infrastruktury technicznej, oznaczony na rysunku planu; w pasie ustala się zakaz nasadzeń drzew i krzewów, dopuszcza się wjazd i wejścia na działki, utwardzone nawierzchnią rozbieralną;
  - 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m<sup>2</sup>, powierzchnia nie dotyczy działek wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej, dojazdów, dla potrzeb regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami, dla których dopuszcza się powierzchnię dowolną.
10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1) dostępność drogowa: z drogi publicznej - drogi powiatowej (ul. Puckiej), przyległej do terenu od strony zachodniej (położonej poza obszarem objętym planem);
  - 2) infrastruktura techniczna: zgodnie z § 11.
11. Wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4: 30,00%



## § 17.

1. Symbol terenu: 11MN-U (powierzchnia ok. 0,50 ha).
2. Przeznaczenie terenu:
  - 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
  - 2) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:
    - a) budynki mieszkalne wolnostojące lub bliźniacze;
    - b) infrastruktura techniczna;
    - c) odnawialne źródła energii stanowiące mikroinstalacje zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 ust.1 pkt 11;
    - d) garaże i budynki gospodarcze;
  - 3) wyklucza się: budynki mieszkalne szeregowe.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 i ust.2 oraz w pkt. 6.
4. Zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu i zasady kształtowania krajobrazu: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6.
5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy.
6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: jak na rysunku planu;
  - 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,20;
  - 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
  - 4) intensywność zabudowy: minimalna 0,00, maksymalna 0,50, w tym dla kondygnacji nadziemnych maksymalna 0,30;
  - 5) wysokość i forma zabudowy:
    - a) budynki: jedna lub dwie kondygnacje nadziemne (druga kondygnacja w poddaszu), wysokość do 9,00 m; poziom posadowienia parteru: maksymalnie 0,60 m nad poziomem terenu mierzonego przy głównym wejściu do budynku;
    - b) słupy, maszty: wysokość do 12,00 m; dla terenu 12MNV-U - z zastrzeżeniem zawartym w § 7 pkt 6;
    - c) inne obiekty budowlane: wysokość do 6,00 m;
    - d) usytuowanie budynków: najdłuższa kalenica budynku mieszkalnego równoległa lub prostopadła do linii rozgraniczającej z ul. Pucką (przyległą do terenów od strony zachodniej) a dla budynków gospodarczych prostopadle lub równoległe do niego z wytworzeniem wewnętrznego dziedzińca; dopuszcza się lokalizację w głębi działki budynków gospodarczych w sytuacji braku miejsca dla lokalizacji nowej zabudowy wokół wykształconego dziedzińca; ustala się lokalizację jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej,
    - e) dachy:
      - budynki mieszkalne: dachy dwuspadowe symetryczne, kąt nachylenia połaci dachu od 40 stopni do 45 stopni,
      - budynki pozostałe: od 40 stopni do 45 stopni lub od 20 stopni do 30 stopni ze ścianką kolankową od 1,20 m do 1,50 m;
    - f) kolorystyka: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 1;
  - 6) wskaźniki miejsc postojowych dla samochodów osobowych: zgodnie z § 10 ust. 3 i 4.
  7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych: nie dotyczy.
  8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9;
  9. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) w zachodniej części terenów (wzdłuż ul. Puckiej) ustala się pas infrastruktury technicznej, oznaczony na rysunku planu, dla którego ustala się zakaz nasadzeń drzew i krzewów, dopuszcza się wjazdy i wejścia na działki, utwardzone nawierzchnią rozbieralną;
  - 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek: minimum 800 m<sup>2</sup>, powierzchnia nie dotyczy działek wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej, dojazdów, dla potrzeb regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami, dla których dopuszcza się powierzchnię dowolną.
10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1) dostępność drogowa: z drogi publicznej - drogi powiatowej 15166 (ul. Puckiej), przyległej do terenu od strony zachodniej (położonej poza obszarem objętym planem), z drogi wewnętrznej 21KR;
  - 2) infrastruktura techniczna: zgodnie z § 11.
11. Wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4: 30,00%

## § 18.

1. Symbol terenu: 12MNW-U (powierzchnia ok. 0,92 ha).

2. Przeznaczenie terenu:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;
  - 2) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:
    - a) infrastruktura techniczna;
    - b) odnawialne źródła energii stanowiące mikroinstalacje zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 ust.1 pkt 11;
    - c) garaże i budynki gospodarcze.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 i ust.2 oraz w pkt. 5.
4. Zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu i zasady kształtowania krajobrazu: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6.
5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: teren położony jest w strefie ochrony otoczenia historycznego układu ruralistycznego wsi Żelistrzewo, oznaczonej na rysunku planu, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 7.
6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: jak na rysunku planu;
  - 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,20;
  - 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
  - 4) intensywność zabudowy: minimalna 0,00, maksymalna 0,50, w tym dla kondygnacji nadziemnych maksymalna 0,30;
  - 5) wysokość i forma zabudowy:
    - a) budynki: jedna lub dwie kondygnacje nadziemne (druga kondygnacja w poddaszu), wysokość do 9,00 m; poziom posadowienia parteru: maksymalnie 0,60 m nad poziomem terenu mierzonego przy głównym wejściu do budynku;
    - b) słupy, maszty: wysokość do 12,00 m, z zastrzeżeniem zawartym w § 7 pkt 6;
    - c) inne obiekty budowlane: wysokość do 6,00 m;
    - d) usytuowanie budynków: najdłuższa kalenica budynku równoległa lub prostopadła do linii rozgraniczającej z ul. Pucką (przyległą do terenów od strony zachodniej) a dla budynków gospodarczych prostopadłe lub równoległe do niego z wytworzeniem wewnętrznego dziedzińca; dopuszcza się lokalizację w głębi działki budynków gospodarczych w sytuacji braku miejsca dla lokalizacji nowej zabudowy wokół wykształconego dziedzińca; ustala się lokalizację jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej,
    - e) dachy:

- budynki mieszkalne: dachy dwuspadowe symetryczne, kąt nachylenia połaci dachu od 40 stopni do 45 stopni,
  - budynki pozostałe: od 40 stopni do 45 stopni lub od 20 stopni do 30 stopni ze ścianką kolankową od 1,20 m do 1,50 m;
- f) kolorystyka: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 1;
- 6) wskaźniki miejsc postojowych dla samochodów osobowych: zgodnie z § 10 ust. 3 i 4.
7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych: nie dotyczy.
8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9.
9. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- 1) w zachodniej części terenów (wzdłuż ul. Puckiej) ustala się pas infrastruktury technicznej, oznaczony na rysunku planu, dla którego ustala się zakaz nasadzeń drzew i krzewów, dopuszcza się wjazdy i wejścia na działki, utwardzone nawierzchnią rozbiegającą;
  - 2) wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem 18Z-WS ustala się strefę zieleni izolacyjno-krajobrazowej, oznaczoną na rysunku planu; zasady zagospodarowania zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 11;
  - 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek: minimum 800 m<sup>2</sup>, powierzchnia nie dotyczy działek wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej, dojazdów, dla potrzeb regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami, dla których dopuszcza się powierzchnię dowolną.
10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1) dostępność drogową: z drogi publicznej - drogi powiatowej 15166 (ul. Puckiej), przyległej do terenu od strony zachodniej (położonej poza obszarem objętym planem);
  - 2) infrastruktura techniczna: zgodnie z § 11.
11. Wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4: 30,00%

## § 19.

1. Symbol terenu: 13MNW-U (powierzchnia ok. 1,38 ha); 14MNW-U (powierzchnia ok. 0,59 ha).
2. Przeznaczenie terenu:
  - 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;
  - 2) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:
    - a) infrastrukturę techniczną;
    - b) odnawialne źródła energii stanowiące mikroinstalacje zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 ust. 1 pkt 11;
    - c) garaże i budynki gospodarcze.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 i ust. 2 oraz w pkt. 6.
4. Zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu i zasady kształtowania krajobrazu: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6.
5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: teren 14MNW-U: teren położony jest w strefie ochrony otoczenia historycznego układu ruralistycznego wsi Żelistrzewo, oznaczonej na rysunku planu; w strefie obowiązują ustalenia zawarte w § 7.
6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: jak na rysunku planu;
  - 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,20;
  - 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
  - 4) intensywność zabudowy: minimalna 0,00, maksymalna 0,50, w tym dla kondygnacji nadziemnych maksymalna 0,30;

- 5) wysokość i forma zabudowy:
- a) budynki: jedna lub dwie kondygnacje nadziemne (druga kondygnacja w poddaszu), wysokość do 9,00 m; poziom posadowienia parteru: maksymalnie 0,60 m nad poziomem terenu mierzonego przy głównym wejściu do budynku;
  - b) słupy, maszty: wysokość do 12,00 m;
  - c) inne obiekty budowlane: wysokość do 6,00 m;
  - d) usytuowanie budynków:
    - teren 13MNW-U: najdłuższa kalenica równoległa lub prostopadła do linii rozgraniczającej z teren 15P-U,
    - teren 14MNW-U: najdłuższa kalenica równoległa lub prostopadła do linii rozgraniczającej z teren 12MNW-U;
  - e) dachy:
    - budynki mieszkalne: dachy dwuspadowe symetryczne, kąt nachylenia połaci dachu od 40 stopni do 45 stopni,
    - budynki usługowe, budynki magazynowe, gospodarcze: od 40 stopni do 45 stopni lub od 20 stopni do 30 stopni ze ścianką kolankową od 1,20 m do 1,50 m;
  - f) kolorystyka: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 1;
- 6) wskaźniki miejsc postojowych dla samochodów osobowych: zgodnie z § 10 ust. 3 i 4.
7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych: teren 13MNW-U: projekty inwestycji wzdłuż drogi powiatowej nr 15136 (ul. Rzucewskiej) wymagają uzyskania opinii Regionalnego Centrum Informatyki w Gdyni.
8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9.
9. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- 1) teren 13MNW-U:
    - a) wzdłuż linii rozgraniczającej z ul. Rzucewską ustala się strefę zieleni izolacyjno-krajobrazowej, oznaczoną na rysunku planu; zasady zagospodarowania zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 11;
    - b) wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem 1MNW od strony wschodniej ustala się strefę zieleni izolacyjno-krajobrazowej, oznaczoną na rysunku planu; zasady zagospodarowania zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 11;
    - b) w zachodniej części terenów - wzdłuż ul. Puckiej, ustala się pas infrastruktury technicznej, oznaczony na rysunku planu; w pasie ustala się zakaz nasadzeń drzew i krzewów, dopuszcza się wjazdy i wejścia na działki, utwardzone nawierzchnią rozbieralną;
  - 2) teren 14MNW-U: wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem 18Z-WS ustala się strefę zieleni izolacyjno-krajobrazowej, oznaczoną na rysunku planu; zasady zagospodarowania zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 11;
  - 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek: minimum 1000 m<sup>2</sup>, powierzchnia nie dotyczy działek wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej, dojazdów, dla potrzeb regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami, dla których dopuszcza się powierzchnię dowolną.
10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1) dostępność drogowa:
    - a) teren 13MNW-U: z drogi publicznej - drogi powiatowej nr 15166 (ul. Puckiej), przyległej do terenu od strony zachodniej (położonej poza obszarem objętym planem) – ustala się jeden wjazd na teren, z drogi publicznej - drogi powiatowej nr 15136 (ul. Rzucewskiej), przyległej do terenu od strony północnej (położonej poza obszarem objętym planem) – ustala się jeden wjazd na teren;
    - b) teren 14MNW-U: z drogi publicznej - drogi powiatowej nr 15166 (ul. Puckiej), przyległej do terenu od strony zachodniej (położonej poza obszarem objętym planem).
  - 2) infrastruktura techniczna: zgodnie z § 11.

11. Wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4: 30,00%

## § 20.

1. Symbol terenu: Karta terenu: 15P-U (powierzchnia ok. 0,74 ha); 16P-U (powierzchnia ok. 1,10 ha).
2. Przeznaczenie terenu:
  - 1) teren produkcji w tym składów i magazynów – lub usług;
  - 2) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:
    - a) infrastruktura techniczna;
    - b) odnawialne źródła energii stanowiące mikroinstalacje i mocy do 100 kW na jednej działce budowlanej zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 ust.1 pkt 11;
    - c) garaże i budynki gospodarcze;
    - d) mieszkanie w budynku usługowym.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 i ust.2 oraz w pkt. 5.
4. Zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu i zasady kształtowania krajobrazu: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6.
5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: teren 16P-U: teren położony jest w strefie ochrony otoczenia historycznego układu ruralistycznego wsi Żelistrzewo, oznaczonej na rysunku planu, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 7.
6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: jak na rysunku planu;
  - 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,20;
  - 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 20%;
  - 4) intensywność zabudowy: minimalna 0,00, maksymalna 0,50, w tym dla kondygnacji nadziemnych maksymalna 0,30;
  - 5) wysokość i forma zabudowy:
    - a) budynki produkcyjne: wysokość do 15 m; poziom posadowienia parteru: maksymalnie 1,00 m nad poziomem terenu mierzonego przy głównym wejściu do budynku;
    - b) budynki pozostałe: jedna lub dwie kondygnacje nadziemne wysokość do 9,00 m; poziom posadowienia parteru: maksymalnie 1,00 m nad poziomem terenu mierzonego przy głównym wejściu do budynku;
    - c) słupy, maszty: wysokość do 12,00 m; dla terenu 16P-U - z zastrzeżeniem zawartym w § 7 pkt 6;
    - d) inne obiekty budowlane: wysokość do 6,00 m;
    - e) usytuowanie budynków:
      - teren 15P-U: najdłuższa kalenica równoległa lub prostopadła do linii rozgraniczającej z terenem 1MNW,
      - teren 16P-U: najdłuższa kalenica równoległa lub prostopadła do linii rozgraniczającej z terenem drogi – ul. Puckiej;
    - f) dachy: dachy dwuspadowe symetryczne, dachy czterospadowe, kąt nachylenia połaci dachu od 15 stopni do 45 stopni;
    - g) kolorystyka: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 1;
  - 6) wskaźniki miejsc postojowych dla samochodów osobowych: zgodnie z § 10 ust. 3 i 4.
7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych: teren 15P-U:
  - 1) przez teren przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia; wzdłuż linii ustala się pas ochrony funkcyjnej o szerokości 14 m (po 7 m od osi linii w obie strony), oznaczony na rysunku planu; w pasie obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust.1;

- 2) projekty inwestycji wzdłuż drogi powiatowej nr 15136 (ul. Rzucewskiej) wymagają uzyskania opinii Regionalnego Centrum Informatyki w Gdyni.
8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9.
9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- 1) teren 15P-U: wzdłuż linii rozgraniczającej z ul. Rzucewską, na odcinku północno – zachodnim ustala się strefę zieleni izolacyjno-krajobrazowej, oznaczoną na rysunku planu; zasady zagospodarowania zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 11;
  - 2) teren 16.PU:
    - a) w zachodniej części terenów (wzdłuż ul. Puckiej) ustala się pas infrastruktury technicznej, oznaczony na rysunku planu; w pasie ustala się zakaz nasadzeń drzew i krzewów, dopuszcza się wjazdy i wejścia na działki, utwardzone nawierzchnią rozbieralną;
    - b) wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem 18Z,WS ustala się strefę zieleni izolacyjno-krajobrazowej, oznaczoną na rysunku planu; zasady zagospodarowania zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 11;
  - 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1500 m<sup>2</sup>, powierzchnia nie dotyczy działek wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej, dojazdów, dla potrzeb regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami, dla których dopuszcza się powierzchnię dowolną;
10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1) dostępność drogowa:
    - a) teren 15P-U: z drogi publicznej - drogi powiatowej nr 15136 (ul. Rzucewskiej), przyległej do terenu od strony północnej (położonej poza obszarem objętym planem);
    - b) teren 16P-U: z drogi publicznej - drogi powiatowej nr 15166 (ul. Puckiej), przyległej do terenu od strony zachodniej (położonej poza obszarem objętym planem);
  - 2) infrastruktura techniczna: zgodnie z § 11.
11. Wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4: 30,00%

## § 21.

1. Symbol terenu: 17ZP (powierzchnia ok. 0, 05 ha);
2. Przeznaczenie terenu:
  - 1) teren zieleni urządzonej;
  - 2) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:
    - a) infrastruktura techniczna, odnawialne źródła energii stanowiące mikroinstalacje dla zasilania urządzeń na tym terenie zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 ust.1 pkt 11;
    - b) altany rekreacyjne.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 oraz w pkt. 5.
4. Zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu i zasady kształtowania krajobrazu: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6.
5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy.
6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: jak na rysunku planu;
  - 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,10;
  - 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 60%;

- 4) intensywność zabudowy: minimalna 0,00, maksymalna 0,10;
- 5) wysokość i forma zabudowy:
  - a) altany: jedna kondygnacja nadziemne, wysokość do 5,00 m;
  - b) słupy, maszty: wysokość do 12,00 m;
  - c) inne obiekty budowlane: wysokość do 3,00 m;
  - d) dachy dowolne;
  - e) kolorystyka: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 1;
  - 6) wskaźniki miejsc postojowych dla samochodów osobowych: zgodnie z § 10 ust. 3 i 4.
7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych: nie dotyczy.
8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9.
9. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: dowolna.
10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - 1) dostępność drogowa: z drogi wewnętrznej 19KR;
  - 2) infrastruktura techniczna: zgodnie z § 11.
11. Wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4: 30,00%

## § 22.

1. Symbol terenu: 18Z-WS (powierzchnia ok. 1,10 ha).
2. Przeznaczenie terenu:
  - 1) tereny zieleni naturalnej lub wód powierzchniowych śródlądowych; teren stanowi grunt rolny w rozumieniu przepisów odrębnych;
  - 2) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy: infrastruktura techniczna podziemną i nadziemną, odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gruntów rolnych.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 oraz w pkt. 5.
4. Zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu i zasady kształtowania krajobrazu: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6.
5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: południowa część terenu, jak oznaczono na rysunku planu, położona jest w strefie ochrony otoczenia historycznego układu ruralistycznego wsi Żelistrzewo, oznaczonej na rysunku planu, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 7.
6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: nie dotyczy;
  - 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: nie dotyczy;
  - 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: nie dotyczy;
  - 4) intensywność zabudowy: nie dotyczy;
  - 5) wysokość i forma zabudowy: wysokość dowolna;
  - 6) wskaźniki miejsc postojowych dla samochodów osobowych: nie dotyczy;
7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
  - 1) przez północną część terenu przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia; wzdłuż linii ustala się pas ochrony funkcyjnej o szerokości 14 m (po 7 m od osi linii w obie strony), oznaczony na rysunku planu; w pasie obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust.1.
  - 2) przez teren przepływa Kanał Żelistrzewo (Potok Bładzikowski), dla Kanału i jego bezpośredniego otoczenia obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2.
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: nie dotyczy.
10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - 1) dostępność drogowa: z drogi wewnętrznej 21KR, z drogi publicznej - drogi powiatowej nr 15166 (ul. Puckiej), przyległej do terenu od strony południowej (położonej poza obszarem objętym planem);
  - 2) infrastruktura techniczna: zgodnie z § 11.
11. Wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4: 30,00%

### § 23.

1. Symbol terenu: 19KR (powierzchnia ok. 0,22 ha), 20KR (powierzchnia ok 0,18 ha), 21KR (powierzchnia ok. 0,28 ha).
2. Przeznaczenie terenu:
  - 1) teren dróg wewnętrznych: 19KR - droga projektowana; 20KR - na odcinku zachodnim droga istniejąca, na odcinku wschodnim i północnym droga projektowana; 21KR - na odcinku zachodnim droga istniejąca (ul. Wichrowe Wzgórza), na odcinku wschodnim i północnym droga projektowana;
  - 2) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy: infrastruktura techniczną, odnawialne źródła energii stanowiące mikroinstalacje dla zasilania urządzeń w tym terenie.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z ust. 5.
4. Zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu i zasady kształtowania krajobrazu: obowiązują ustalenia zawarte w § 6.
5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy.
6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: nie dotyczy;
  - 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do działki budowlanej objętej inwestycją: dowolny;
  - 3) minimalny procent powierzchni biologicznie terenu objętego inwestycją: 5%;
  - 4) intensywność zabudowy dla terenu objętego inwestycją: minimalna 0,00, maksymalna dowolna;
  - 5) wysokość:
    - a) słupy i maszty: do 12,00 m,
    - b) inne obiekty budowlane: wysokość do 3,00 m.
7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych: teren 19KR i 21KR: przez tereny przechodzi napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia, wzdłuż linii ustala się pas funkcyjny, oznaczony na rysunku planu; w pasie obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust.1;
8. Szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z § 9.
9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.
10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - 1) dopuszcza się modernizację i rozbudowę w liniach rozgraniczających;
  - 2) infrastruktura techniczna: zgodnie z § 11.



11. Wysokość stawki procentowej, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4: 30,00%

**§ 24.**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Puck.

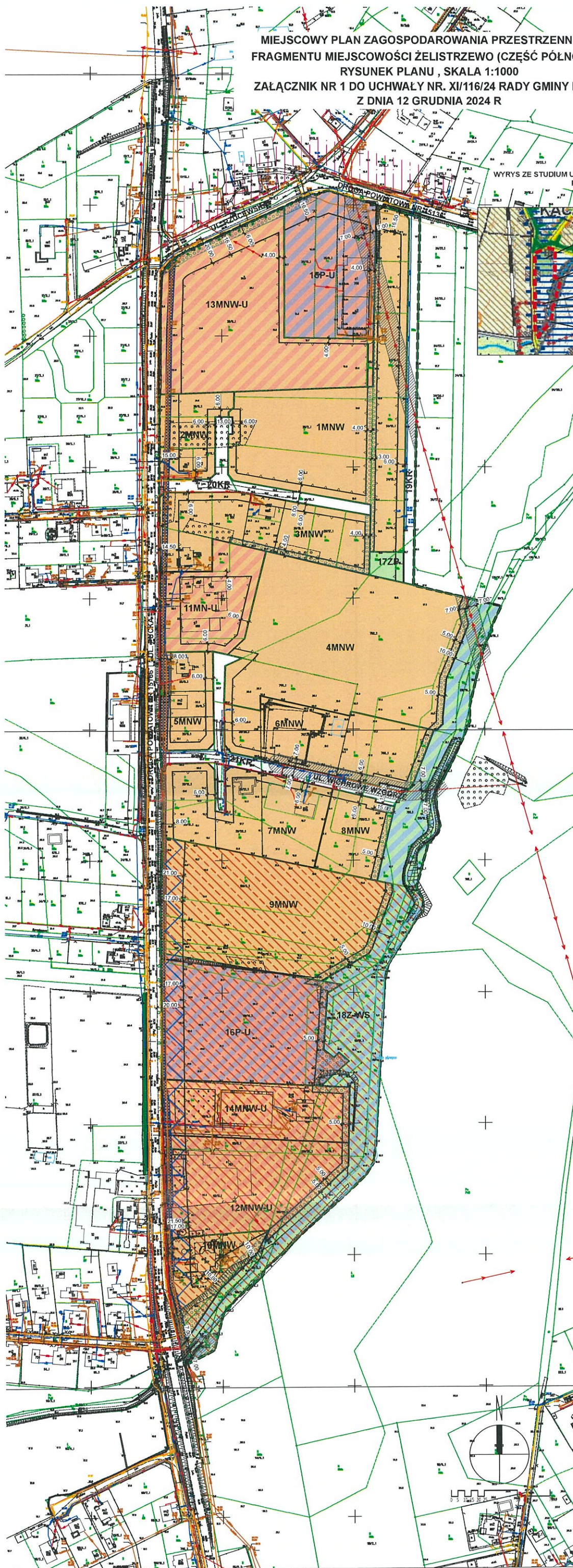
**§ 25.**

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

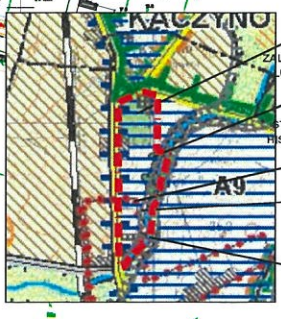
**PRZEWODNICZĄCY  
RADY GMINY**

  
**Jolanta Bieszke**

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
FRAGMENTU MIEJSCOWOŚCI ŻELISTRZEWO (CZĘŚĆ PÓLNOČNA)  
RYSUNEK PLANU, SKAŁA 1:1000  
ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR. XII/116/24 RADY GMINY PUCK  
Z DNIA 12 GRUDNIA 2024 R



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PUCK



- GŁÓWNE OBSZARY INWESTYCYJNE
- ZALECANE WZMOCNIENIA KORYTARZY EKOLOGICZNYCH LUB UKSZTAŁTOWANIE POŁĄCZEŃ EKOLOGICZNYCH
- STREFA OCHRONY EKSPOZYCJI ZESPÓŁÓW ZABUDOWY HISTORYCZNEJ - OGRANICZENIE GABARYTÓW ZABUDOWY
- PROGNI ROZWOJU ZABIEWOSTOWANIA
- GRANICE TERENU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM

- USTALEŃ PLANU
- 1MNW** OZNACZENIE TERENÓW W OBLICZU GRANIC RODZAJÓW I WZNIKÓW WYKONAWCZYCH (WZNIKÓW I LECZKA - OZNACZENIA WZNIKÓW TERENU) POZ. 2 - WYKRES USTĘPOWY OZNAČAJĄCY PRZEZNACZENIE TERENU
  - GRANICE OBSZARU OBIĘTEGO PLANEM
  - LINIE RODZAJÓW I WZNIKÓW TERENÓW G. RODZIMY PRZEZNACZENIA I RODZIMYCH ZAGRODACH ZIEMOPOLSKICH
  - WYKRESY LINII WYKONAWCZYCH LINE ZABUDOWY
  - MNW** TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ (JEDNOKROTNEJ) WOLNOSTOJEC
  - MNW-U** TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ (JEDNOKROTNEJ) WOLNOSTOJEC I LUB WZNIKÓW
  - P-U** TEREN PRODUKCJI LUB WYKONAWCZY
  - ZP** TEREN ZELENI UROZAJOWEJ
  - Z-WS** TEREN ZELENI NATURALNEJ LUB WOD POWIĘKSZANOWYCH ŚRODOWISK
  - KR** TEREN KOMBINACJI (DROGOWY I WYKONAWCZY)
  - STREFA OCHRONY STYCZNA I HISTORYCZNEJ UKŁADU ARCHITECTURALNEGO I WZNIKÓW
  - STREFA OCHRONY TERENÓW OCHRONY PRAW KRAJOWYCH
  - ZELEŃ IZOLACYJNO-ROZDZIAŁOWA
  - LINIE ELEKTROENERGETYCZNE - SEKESJE O KATEGORII PRĄDU OCHRONY PUNKTYJNEJ
  - PAS INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
  - OZNACZENIA INFORMACYJNE
  - GRANICE OBSZARÓW WYKONAWCZYCH WYKONAWCZYCH
  - WZNIKÓW I LECZKA

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
FRAGMENTU MIEJSCOWOŚCI ŻELISTRZEWO (CZĘŚĆ PÓLNOČNA)  
RYSUNEK PLANU, SKAŁA 1:1000  
ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR. XII/116/24 RADY GMINY PUCK  
Z DNIA 12 GRUDNIA 2024 R.

PROJEKTOWANE ARCHITEKTURA + URBANISTYKA

PRZEWODNICZĄCY  
RADY GMINY  
*Jolanta Bieszke*

**Załącznik Nr 2**  
**do Uchwały Nr XI/116/24**  
**Rady Gminy Puck z dnia 12 grudnia 2024 roku**

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miejscowości Żelistrzewo (część północna).**

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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miejscowości Żelistrzewo (część północna) wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożony był do publicznego wglądu w siedzibie Urzędu Gminy Puck od dnia 1 lipca 2024 r. do dnia 29 lipca 2024 r.
2. Termin składania uwag podany w ogłoszenie i obwieszczeniu upłynął w dniu 12 sierpnia 2024 r.
3. W okresie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu i w terminie składania uwag nie wniesiono uwag ani wniosków do wyłożonych dokumentów.

**PRZEWODNICZĄCY**  
**RADY GMINY**

*Jolanta Bieszke*  
**Jolanta Bieszke**

**Załącznik nr 3**  
**do Uchwały nr XI/116/24**  
**Rady Gminy Puck z dnia 12 grudnia 2024 r.**

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego fragmentu miejscowości Żelistrzewo (część północna) inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. 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 r. poz. 1465) 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) Rada Gminy Puck rozstrzyga, co następuje:

1. Na obszarze objętym planem nie przewiduje się realizację zadań z zakresu inwestycji infrastruktury komunikacyjnej stanowiących zadania własne gminy: budowa drogi wewnętrznej 19KR.
2. Na obszarze objętym planem przewiduje się realizację zadań z zakresu inwestycji infrastruktury technicznej stanowiących zadania własne gminy:
  - 1) budowa sieci wodociągowej w drogach wewnętrznych 20KR, 21KR o łącznej długości ok. 280 mb,
  - 2) budowa sieci kanalizacji sanitarnej w drogach wewnętrznych 19KR, 20KR, 21KR o łącznej długości ok. 770 mb.
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 (Dz.U. z 2023 r. poz. 1270 z późn. 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 GMINY**

*Jolanta Bieszke*  
**Jolanta Bieszke**

**Załącznik nr 4**  
**do Uchwały nr XI/116/24**  
**Rady Gminy Puck z dnia 12 grudnia 2024 r.**

Dane przestrzenne

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miejscowości Żelistrzewo (część północna), 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) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.

[Załącznik4.Xml]

**PRZEWODNICZĄCY**  
**RADY GMINY**

*Jolanta Bieszke*  
**Jolanta Bieszke**

**UZASADNIENIE**  
**DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**  
**FRAGMENTU MIEJSCOWOŚCI ŻELISTRZEWO (CZĘŚĆ PÓLNOCNA) .**

**CZĘŚĆ A.**

**INFORMACJA O PROJEKCIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTU MIEJSCOWOŚCI ŻELISTRZEWO (CZ. PÓLNOCNA)**

**1.0. PODSTAWA PRAWNA SPORZĄDZENIA PLANU.**

Plan sporządzony został na podstawie uchwały Rady Gminy Puck nr XII/111/19 z dnia 29 sierpnia 2019 r. w sprawie przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miejscowości Żelistrzewo (część północna).

Plan sporządza się w celu przeznaczenia terenów rolnych na cele inwestycyjne, z uwzględnieniem ładu przestrzennego, ochrony walorów przyrodniczych i krajobrazowych, powiązań komunikacyjnych i obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz ustalenia spójnych rozwiązań architektonicznych i urbanistycznych.

**2.0. CHARAKTERYSTYKA ISTNIEJĄCEGO ZAINWESTOWANIA I UŻYTKOWANIA TERENU.**

Obszar objęty planem położony jest w północnej części miejscowości Żelistrzewo, po wschodniej stronie drogi powiatowej nr 15166 (G) (ul. Puckiej), po południowej stronie drogi powiatowej nr 15136 (ul. Rzucewskiej), po zachodniej stronie Kanału Żelistrzewo (Potoku Bładzikowskiego). Teren jest równy, opada łagodnie z części zachodniej w kierunku wschodnim – do Kanału Żelistrzewo.

W obrębie terenu zabudowa występuje w kilku zgrupowaniach:

- w części północnej - przy ul. Rzucewskiej znajduje się zakład produkcyjny;
- w części zachodniej - przy ul. Puckiej znajduje się jedno siedlisko rolnicze i budynki mieszkalne jednorodzinne,
- w części środkowej, przy ul. Wichrowe Wzgórze (ulica boczna od ul. Puckiej) znajdują budynki mieszkalne jednorodzinne zrealizowane na podstawie decyzji o warunkach zabudowy,
- w części południowej jest budynek mieszkalny jednorodzinny.

Wzdłuż wschodniej granicy terenu przebiega Kanał Żelistrzewo (Potok Bładzikowski), otoczony grupami drzew.

Tereny niezabudowane stanowią grunty rolne klasy II, III i IV.

**3.0. STAN FORMALNO-PRAWNY.**

Obszar planu nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Dla obszaru objętego planem wydano decyzje o warunkach zabudowy:

- 10 decyzji o warunkach zabudowy dla lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
- 1 decyzję o warunkach zabudowy dla przebudowy budynku na usługi,
- 1 decyzję o warunkach zabudowy dla budowy zakładu przetwórstwa ryb,
- 1 decyzję o warunkach zabudowy na budowę kolektora odprowadzenia wód opadowych i roztopowych do Potoku Bładzikowskiego.

**4.0. ROZWIĄZANIA FUNKCJONALNO – PRZESTRZENNE.**

Na obszarze objętym planem projektuje się następujące przeznaczenie terenów:

- w części północnej, przy ul. Rzucewskiej ustala się funkcje produkcji w tym składów i magazynów lub usług (teren 15P-U) oraz dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług (teren 13MNW-U);
- w części środkowej, gdzie częściowo dokonano podziałów na działki budowlane (częściowo zabudowane) i wydzielono drogi dojazdowe ustalono funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (teren 1MNW, 2MNW, 3MNW); na południe od tych terenów ustalono również funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (4MNW);
- wzdłuż ul. Wichrowe Wzgórze, gdzie dokonano podziałów na działki budowlane (częściowo

zabudowane) i wydzielono drogi dojazdowe ustalono funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (teren 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW); na południe od tych terenów również ustalono funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (teren 9MNW);

- w części południowej ustalono funkcje produkcji oraz składów i magazynów lub usług (teren 16P-U) - dla działki wydano decyzję o warunkach zabudowy na budowę zakładu przetwórstwa ryb, oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług (teren 14MNW-U, 12MNW-U);
- dla istniejącej zabudowy położonej przy ul. Puckiej ustalono funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług (teren 11MN-U), stwarzając możliwość wykorzystania istniejących budynków na funkcje usługowe oraz wydzielanie działek na cele mieszkalne;
- dla południowej części działki stanowiącej własność Gminy Puck, położonej w ciągu wydzielonych działek budowlanych w północno-wschodniej części terenu, ustalono funkcje zieleni urządzonej (teren 17ZP), gdzie będzie możliwość urządzenia np. placu zabaw;
- wzdłuż Kanału Żelistrzewo (potoku Bładzikowskiego) wydzielono teren zieleni i wód powierzchniowych (teren 18Z-WS), z wymogiem zachowanie dostępu do Kanału dla celów konserwacyjnych.

Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi 15,47 ha, w tym:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojące (MNW): 8,41 ha,
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług (MN-U, MNW-U): 3,39 ha,
- tereny produkcji, składów i magazynów lub usług (P-U): 1,84 ha,
- teren zieleni urządzonej (ZP): 0,05 ha,
- tereny zieleni i wód powierzchniowych (Z-WS): 1,10 ha,
- tereny dróg wewnętrznych (KR): 0,68 ha.

#### 5.0. USTALENIA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PUCK.

Dla obszaru gminy Puck zasady polityki przestrzennej ustalone zostały w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy PUCK” - uchwalone uchwałą Rady Gminy Puck nr XXIX/86/2000 z dnia 03.10.2000 z późniejszymi zmianami. Obszar planu był objęty zmianą studium uchwaloną uchwałą nr IX/69/2003 z dnia 3 lipca 2003 r.

Obszar objęty planem położony jest w terenie oznaczonym na rysunku studium „Kierunki zagospodarowania przestrzennego i zasady polityki przestrzennej” jako potencjalny obszar inwestycyjny – pasmo Mrzezino – Smolno – Żelistrzewo, dla którego ustalono:

*wykorzystanie atrakcyjnego położenia w bliskiej odległości od Aglomeracji Gdańskiej i Redy, o dobrych powiązaniach komunikacyjnych (drogowe i kolejowe) dla rozwoju funkcji: mieszkaniowych, produkcyjno – gospodarczych i usługowych – w celu stworzenia wielofunkcyjnych obszarów rozwojowych (stworzenie miejsc pracy w połączeniu z miejscem zamieszkania w celu ograniczenia wyjazdów do pracy).*

Inne uwarunkowania:

- południowa część terenu położona jest w strefie ochrony ekspozycji zespołów zabudowy historycznej - ograniczenie gabarytów zabudowy; uwarunkowania uwzględniono, wyższą zabudowę dopuszczono jedynie w terenie 16PU, dla którego wydano decyzję o warunkach zabudowy na budowę zakładu przetwórstwa rybnego;
- na rysunku studium wskazano próg rozwoju zainwestowania oraz strefę „wzmocnienia korytarzy ekologicznych lub ukształtowanie połączeń ekologicznych”; uwarunkowania uwzględniono poprzez wydzielenie wzdłuż Potoku Bładzikowskiego (Kanału Żelistrzewo) terenu o funkcji zieleni i wód powierzchniowych, odsunięcie linii zabudowy od linii rozgraniczającej tego terenu, ustalenie wymogu wprowadzenia zieleni izolacyjno – krajobrazowej wzdłuż tego terenu;
- droga powiatowa nr 1511 G (po zachodniej stronie terenu) wskazana została do naprawy.

W Studium nie ustalono wskaźników zagospodarowania terenu i zabudowy.

Ustalenia projektu planu nie naruszają ustaleń studium.

## **CZĘŚĆ B.**

### **UZASADNIENIE WYNIKAJĄCE Z ART. 15 UST. 1 – 3 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 R. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM.**

#### **1.0. SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM.**

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

Wymagania te zostały uwzględnione w planie poprzez ustalenia odnoszące się do wskaźników zagospodarowania terenów oraz zasad kształtowania zabudowy w zakresie; formy architektonicznej budynków, kolorystyki elewacji, formy i kolorystyki dachów budynków.

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

Wymagania zostały uwzględnione poprzez ustalenie:

- a) zasad ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego;
- b) zasad racjonalnego wykorzystania powierzchni ziemi i racjonalnego gospodarowanie gruntami;
- c) zasad ochrony powietrza, wód, gleby i ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi;
- d) zasad lokalizacji zabudowy i zagospodarowania terenów dla zachowania równowagi przyrodniczej i prawidłowych warunków życia i zdrowia ludzi.

Obszar objęty planem położony poza obszarami przyrodniczymi objętymi ochroną prawną.

W obszarze objętym planem występują grunty rolne klasy II i klasy III. W planie przeznacza się na cele nierolnicze grunty rolne klasy II i III o powierzchni 4,3809 ha na podstawie Decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi znak DNI.tr.79.2024 z dnia 26,00 maja 2024 r. oraz grunty rolne klasy IV o powierzchni 0,3886 ha.

W obszarze objętym zmianą planu nie występują: tereny górnicze, obszary górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla, udokumentowane wody podziemne, ani ich strefy i obszary ochronne.

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

Obszar objęty planem nie podlega ochronie na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. W celu ochrony wartości historycznych i kulturowych zabytkowego zespołu ruralistycznego wsi Żelistrzewo, w południowej części wyznaczono obszar strefę ochrony otoczenia tej wsi, dla której ustalono warunki zagospodarowania.

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

Wymagania w zakresie ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia spełniono poprzez ustalenie między innymi:

- nakazu przyjęcia do celów grzewczych rozwiązań niskoemisyjnych i bezemisyjnych oraz odnawialnych źródeł energii stanowiących mikroinstalacje,
- nakazu stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych, które wykluczą ich negatywny wpływ na środowisko i działki sąsiednie.

Wymagania dotyczące zabezpieczenia potrzeb osób niepełnosprawnych spełniono poprzez ustalenie wymogu zabezpieczenia w obrębie miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową według ustalonych w planie wskaźników.

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

Obszar objęty planem położony jest przy drodze powiatowej prowadzącej do miasta Pucka, wzdłuż której realizowane są inwestycje usługowe, produkcyjne i mieszkaniowe. Projekt planu zmienia



przeznaczenie gruntów rolnych na funkcje mieszkaniowe, usługowe i produkcyjnego, które są zgodne z tendencjami występującymi w tym rejonie.

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

Wymagania wynikające z prawa własności zostały uwzględnione poprzez ustalenie funkcji zgodnych z wydanymi decyzjami o warunkach zabudowy oraz złożonymi wnioskami.

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

Ustalenia planu nie naruszają wymogów obronności i bezpieczeństwa państwa.

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

Wymagania zostały uwzględnione poprzez ustalenie funkcji zgodnych z uzasadnieniem zawartym w uchwale w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany planu.

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

Wymagania te zostały uwzględnione poprzez ustalenie:

- możliwości realizacji w obszarze objętym planem wszelkiej infrastruktury technicznej,
- wymogu 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,
- dla inwestycji usługowych, produkcyjnych, magazynowych i składowych wymogu zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia wodnego do zewnętrznego gaszenia pożaru zgodnie z przepisami odrębnymi,
- zakazu zanieczyszczeń wody i trwałej zmiany stosunków wodnych w obszarze objętym planem i na terenach przyległych przez planowane zagospodarowanie terenu.

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

Realizując procedurę wynikającą z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Wójt Gminy Puck wykonał następujące działania:

- 1) opublikował ogłoszenie i obwieszczenie ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzenia planu i prognozy oddziaływania na środowisko oraz możliwości składania wniosków do planu:
  - na Tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Puck, na Tablicy ogłoszeń w miejscowości Żelistrzewo, na stronie internetowej <http://www.bip.gmina.puck.pl> - pismo znak BGG.6721.45.2020.KM z dnia 05.04.2020 r.
  - w prasie – Dziennik Bałtycki .
- 2) opublikował ogłoszenie i obwieszczenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu i Prognozy oddziaływania na środowisko w dniach od 01.07.2024 do 29.07.2024 r., składanie uwag do dnia 12.08.2024 r. oraz o możliwości składania uwag i wniosków do tych dokumentów:
  - na Tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Puck, na Tablicy ogłoszeń w miejscowości Żelistrzewo, BGG.6721.32.2024 z dnia 24.06.2024 r.
  - na stronie internetowej <https://bip.gmina.puck.pl>, publikacja w dniu 25.06.2024 r.
  - w prasie - Dziennik Bałtycki z dnia 24.06.2024 r.

2.0. UWZGLĘDNIENIE INTERESU PUBLICZNEGO I PRYWATNEGO W USTALENIACH PLANU (ART. 1 UST. 3)

Sposób uwzględnienia interesu publicznego opisano w pkt.1.8.

Sposób uwzględnienia interesu prywatnego opisano w pkt.1.6.

3.0. SYTUOWANIE NOWEJ ZABUDOWY Z UWZGLĘDNIENIEM WYMAGAŃ ŁADU PRZESTRZENNEGO, EFEKTYWNEGO GOSPODAROWANIA PRZESTRZENIĄ ORAZ WALORÓW EKONOMICZNYCH PRZESTRZENI (ART. 1 UST. 4.)

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

Obszar objęty zmianą planu powiązany jest komunikacyjnie z zewnętrznym układem drogowym z drogą publiczną powiatową nr 15166 G – ul. Pucka oraz drogą powiatową nr 15136 G – ul. Rzucewską. Transport zbiorowy przechodzący przez te drogi zapewnia komunikacja autobusowa, której linie przebiegają wzdłuż ul. Puckiej.

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

W obszarze objętym planem dla obsługi projektowanych terenów mieszkaniowych wydziela się drogi wewnętrzne, na których ruch samochodowy będzie niewielki, piesi i rowerzyści mogą się bezpiecznie przemieszczać po jezdni.

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

Na obszarze gminy Puck nie wyznaczono granic jednostek osadniczych w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych.

Obszar zmiany planu jest objęty planem miejscowym, w którym ten teren i tereny przyległe zostały przeznaczone pod zabudowę.

4.0. ZGODNOŚĆ PROJEKTU ZMIANY PLANU Z WYNIKAMI ANALIZY ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM (ART. 15 UST. 2).

Rada Gminy Puck uchwaliła „Analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Puck w okresie 01.01.2015 - 30.06.2018” zawierającą 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 Strategię rozwoju.*

Sporządzony plan spełnia ustalone kryteria – plan został sporządzony na wniosek właścicieli działek.

Ustalone przeznaczenie terenu jest zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Puck.

5.0. WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE W TYM BUDŻET GMINY (ART. 15 UST. 3).

Realizacja ustaleń planu wymagać będzie realizacji infrastruktury technicznej: urządzenia drogi wewnętrznej 19KR na działce stanowiącej własność Gminy Puck, budowę sieci wodociągowej i sieci kanalizacji sanitarnej w drogach wewnętrznych 19KR, 20KR, 21KR.

Uchwalenie planu umożliwi realizację zabudowy usługowej, produkcyjnej, mieszkaniowej jednorodzinnej, z tym związane będą dochody z tytułu podatków od budynków i gruntów.

WÓJT GMINY PUCK  
*Marcin Nitrant*  
Marcin Nitrant