

UCHWAŁA NR .../...

RADY GMINY PUCK Z DNIA

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Gnieźdźewo, w części dotyczącej działek nr 653, 207/10, 207/22, 207/21 i 207/20

Na podstawie art. 15, art. 16 ust. 1, art. 17, art. 20 ust. 1 i art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.) w zw. z art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 1465 ze zm.) oraz na podstawie uchwały nr LXV/108/23 Rady Gminy Puck z dnia 5 października 2023 r. w sprawie przystąpienia do zmiany uchwały nr XLVII/72/22 w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Gnieźdźewo, w części dotyczącej działek nr 653, 207/10, 207/22, 207/21 i 207/20, na wniosek Wójta Gminy Puck,

**Rada Gminy Puck
uchwala, co następuje:**

§ 1.

1. Stwierdza się, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Gnieźdźewo w części dotyczącej działek nr 653, 207/10, 207/22, 207/21 i 207/20 nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Puck”, uchwalonego uchwałą nr XXIX/86/2000 Rady Gminy PUCK z dnia 3 października 2000 r. z późniejszymi zmianami, dokument ujednolicony uchwalony uchwałą nr LXIX/108/24 Rady Gminy Puck z dnia 05.10.2024 r.
2. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Gnieźdźewo, w części dotyczącej działek nr 653, 207/10, 207/22, 207/21 i 207/20, w granicach oznaczonych na rysunku planu, o którym mowa w § 2 pkt 1, o powierzchni ok. 0,36 ha, zwany dalej „planem miejscowym”.

§ 2.

Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) część graficzna - rysunek zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Gnieźdźewo, w części dotyczącej działek nr 653, 207/10, 207/22, 207/20 i 207/21, w skali 1:1000, zwany dalej rysunkiem planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Gnieźdźewo w części dotyczącej działek nr 653, 207/10, 207/22, 207/21 i 207/20 inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) dane przestrzenne dla zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Gnieźdźewo w części dotyczącej działek nr 653, 207/10, 207/22, 207/21 i 207/20, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 3.

1. Ustalenia planu zawarte są w części tekstowej – to jest w niniejszej uchwale i w części graficznej, o której mowa w § 2 pkt 1.

2. Na rysunku planu miejscowego obowiązują następujące oznaczenia graficzne:
- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) symbol cyfrowo-literowy oznaczający przeznaczenie terenu: cyfra oznacza numer kolejnego terenu, symbole literowe oznaczają przeznaczenia terenu;
 - 5) przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi:
 - a) MNW-U: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług,
 - b) MNW-MNB-U: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej lub usług,
 - c) MNW: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
 - 6) ochrona zabytków:
 - a) strefa ochrony konserwatorskiej oraz strefa ochrony archeologicznej historycznego układu ruralistycznego wsi Gnieźdźewo,
 - b) strefa ochrony otoczenia historycznego układu ruralistycznego wsi Gnieźdźewo;
 - 7) szczególne uwarunkowania:
 - a) otulina Nadmorskiego Parku Krajobrazowego,
 - b) złoża soli kamiennej „Zatoka Pucka” – cały obszar objęty planem,
 - b) strefa oddziaływania elektrowni wiatrowej – cały obszar objęty planem.
3. Oznaczenie informacyjne niebędące ustaleniami planu miejscowego: nazwa przyległej ulicy.
4. Integralną częścią rysunku planu jest wyrys ze Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Puck z oznaczeniem granic terenu objętego planem.
5. Położenie linii rozgraniczających dla celów geodezyjnych należy określać zgodnie z przebiegiem granic ewidencyjnych działek, wzdłuż których występują, a w przypadku, gdy linia ta nie biegnie wzdłuż granicy ewidencyjnej działki, poprzez odczyt wymiaru z rysunku planu w odniesieniu do osi linii.
6. Dla każdego terenu obowiązują ustalenia ogólne i ustalenia szczegółowe.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne.

§ 4.

1. Definicje pojęć używanych w niniejszym planie:
- 1) bryła główna budynku: największa pod względem powierzchni zabudowy część budynku; do bryły głównej budynku nie zalicza się: dobudowanego garażu, werandy, schodów zewnętrznych, wykusza, ganku, itp.;
 - 2) dach:
 - a) dach symetryczny: dach o połaciach połączonych kalenicą w osi budynku (lub każdej z jego części), pochylonych symetrycznie (o takim samym kącie nachylenia) w stosunku do poziomu i o takiej samej długości; dopuszcza się lukarny o łącznej długości ścian do 20% długości połaci dachu;
 - b) dach płaski: dach o kącie nachylenia połaci do 12 stopni w odniesieniu do poziomu stropu;
 - c) ustalenia dotyczące formy dachów dotyczą bryły głównej budynku, nie dotyczą części nie zaliczonych do bryły głównej budynku;
 - 3) infrastruktura techniczna: urządzenia, sieci przesyłowe i obiekty dostarczania wody, ciepła, energii elektrycznej, gazu, odprowadzania i usuwania ścieków oraz sieci telekomunikacyjne, teletechniczne, urządzenia melioracyjne, odprowadzenia i gromadzenia wód opadowych i roztopowych, sieci podziemne specjalnego znaczenia

- itp. oraz odnawialne źródła energii stanowiące mikroinstalacje, wraz ze strefami ochronnymi - definiowane lub rozumiane zgodnie z przepisami właściwych ustaw;
- 4) intensywność zabudowy: w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 5) kalenica główna budynku: kalenica nad bryłą główną budynku wg definicji z pkt. 1;
 - 6) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania: linie będące granicą pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, opisane innym symbolem cyfrowo-literowym;
 - 7) nieprzekraczalne linie zabudowy: linie ustalone na rysunku planu, określające maksymalne usytuowanie płaszczyzny elewacji budynków i obiektów pomocniczych, dla wiat i altan – usytuowanie skrajnych elementów konstrukcyjnych; linie te nie dotyczą takich elementów budynków i obiektów pomocniczych jak: loggie, balkony, okapy dachu, elementy wejść do budynków (ganki, schody zewnętrzne, podesty, pochylnie dla osób niepełnosprawnych oraz zadaszenia tych elementów), które mogą być wysunięte przed tą linię do 1,50 m a także parkingów, dojazdów, chodników, infrastruktury technicznej, których usytuowanie należy ustalić zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 8) obiekty pomocnicze: budynki gospodarcze, garaże, altany, wiaty, itp;
 - 9) odnawialne źródła energii stanowiące mikroinstalacje: w rozumieniu ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii;
 - 10) powierzchnia biologicznie czynna: teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
 - 11) przepisy odrębne: przepisy ustaw i akty wykonawcze do tych ustaw;
 - 12) teren: teren wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym, o jednakowych zasadach zagospodarowania, którego przeznaczenie zostało określone w karcie terenu niniejszej uchwały, przeznaczony także pod dojazdy, miejsca parkingowe, zielen, obiekty i urządzenia związane z zagospodarowaniem terenu oraz sieci, obiekty, urządzenia infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w kartach terenów;
 - 13) udział powierzchni biologicznie czynnej: w rozumieniu definicji zwartej w art. 2 pkt 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o zmianie ustawy planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 14) udział powierzchni zabudowy: w rozumieniu definicji zwartej w art. 2 pkt 35 zmiany ustawy z dnia 27 lipca 2023 r. o zmianie ustawy planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 15) wysokość zabudowy: w rozumieniu definicji zwartej w art. 2 pkt 30 ustawy z dnia 27 lipca 2023 r. o zmianie ustawy planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 16) inne pojęcia i określenia używane w niniejszym planie należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, a w przypadku braku takich definicji, zgodnie z definicjami słownikowym.
2. Dla każdego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi obowiązują ustalenia ogólne i ustalenia szczegółowe.

§ 5.

1. W zakresie zasad kształtowania i ochrony ładu przestrzennego ustala się następujące nakazy, dopuszczenia i ograniczenia:
 - 1) dla elewacji budynków stosować: tynk lub okładziny w odcieniach koloru białego, beżowego, szarego, cegłę, kamień (dopuszczona imitacja), drewno (dopuszczona imitacja); wyklucza się szkło, metal i klinkier;
 - 2) dla dachów stosować: odcienie koloru czerwonego, brązowego, szarego oraz jednolity materiał i kolor w obrębie całego budynku; dla pokryć dachowych stosować materiały matowe;
 - 3) dla stolarki okiennej stosować jeden kolor w obrębie jednego budynku;

- 4) ustala się usytuowanie budynków na działce budowlanej, zgodnie z zasadami zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu.
2. W terenach o ustalonym przeznaczeniu dopuszcza się:
 - 1) sytuowanie niezbędnych dla funkcjonowania obiektów i terenów urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym, takich jak: przyłącza, dojścia, dojazdy, miejsca parkingowe i place postojowe, place pod śmietniki itp. a także zielen towarzyszącą, infrastrukturę techniczną;
 - 2) odstępstwa od ustaleń zawartych w ustaleniach szczegółowych (kartach terenów) dla inwestycji z zakresu łączności publicznej i infrastruktury elektroenergetycznej.
3. Ustala się następujące ograniczenia w lokalizacji odnawialnych źródeł energii: dopuszcza się lokalizację odnawialnych źródeł energii takich jak urządzenia fotowoltaiczne, urządzenia wykorzystujące energię aerotermalną i geotermalną; lokalizacja odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię słońca według zasad podanych w § 7 ust. 1 pkt 4; urządzenia wykorzystujące energię wiatru dopuszcza się wyłącznie do zasilania punktów oświetleniowych.
4. Minimalna powierzchnia działek budowlanych podana w kartach terenów nie dotyczy działek przeznaczonych na powiększenie działek przyległych, regulację granic, infrastrukturę techniczną i komunikacyjną oraz działek pozostałych po wydzieleniu tych działek.
5. Dla istniejących budynków, to jest zrealizowanych przed dniem wejście w życie planu, oraz dla których uzyskano przed dniem wejścia w życie planu prawomocne pozwolenie na budowę, ustala się:
 - 1) jeśli istniejące wskaźniki zabudowy i intensywności zabudowy przekraczają wartości ustalone w planie, dopuszcza się ich zachowanie;
 - 2) jeśli istniejący stan zagospodarowania nie pozwala na zastosowanie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej ustalonego w planie, dopuszcza się jego zachowanie;
 - 3) jeśli wysokość budynków istniejących przekracza wartości ustalone w planie, dopuszcza się jej zachowanie; dla rozbudowy budynków istniejących (powiększenia powierzchni zabudowy) dopuszcza się stosowanie dachów jak w budynku istniejącym;
 - 4) dla nadbudowy budynków parterowych wymagane jest uwzględnienie liczby kondygnacji i formy dachów jak podano w karcie danego terenu.

§ 6.

1. Zasady ochrony i wzbogacenia środowiska przyrodniczego oraz zasady kształtowania krajobrazu:
 - 1) przy realizacji inwestycji należy:
 - a) zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk chronionych gatunków zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej: dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną; ustalenia powyższe nie stanowią przesłanki do uzyskania stosownych zezwoleń odpowiednich organów na odstępstwa od zakazów w stosunku do gatunków chronionych roślin, zwierząt oraz grzybów;
 - b) stosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, które ograniczą negatywny wpływ inwestycji na środowisko;
 - 2) dla kształtowania zieleni przydomowej - powierzchni terenu biologicznie czynnej należy:
 - a) wykorzystać istniejące zadrzewienia;
 - b) stosować gatunki rodzime zgodne z miejscowymi warunkami siedliskowymi z udziałem gatunków zimozielonych oraz z zastosowaniem grup drzew i krzewów; wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej dla poszczególnych terenów podano w ustaleniach szczegółowych zawartych w rozdziale 3 niniejszej uchwały;

- c) tereny powierzchni biologicznie czynnej przystosować do retencji wód opadowych i roztopowych;
 - 3) ewentualną, planowaną wycinkę drzew przeprowadzać poza okresem lęgowym ptaków; *przed wycinką drzewa zinwentaryzować pod kątem zasiedlenia przez ptaki, owady, nietoperze i porosty;*
 - 4) obiekty i sieci infrastruktury realizować w sposób zapewniający ochronę walorów środowiskowych i krajobrazowych oraz w sposób zapewniający możliwość przemieszczania się dziko żyjących zwierząt.
2. Zasady racjonalnego wykorzystania powierzchni ziemi i racjonalnego gospodarowania gruntami.
- 1) ustala się nakaz:
 - a) zebrania przed zabudową terenu wierzchniej warstwy gruntu (gleby) w celu jej późniejszego wykorzystania do prac pielęgnacyjno – porządkowych;
 - b) ograniczenia wykonywania budowlanych prac ziemnych i prac niwelacyjnych do terenu lokalizacji poszczególnych budynków, dojazdów do nich oraz realizacji urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
 - 2) ustala się zakaz:
 - a) wprowadzania zmian w rzeźbie terenu powodujących negatywny wpływ na działki przyległe;
 - b) stosowania rozwiązań technicznych w zakresie gospodarki wodno-ściekowej, które mogłyby spowodować dostanie się ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu;
 - c) realizacji inwestycji, które mogą spowodować poważne awarie, zagrażające zdrowiu ludzi i środowisku, zanieczyszczenie środowiska, tj. emisję, która jest szkodliwa dla zdrowia ludzi lub stanu środowiska, powodującą szkodę w dobrach materialnych lub koliduje z innymi, uzasadnionymi sposobami korzystania ze środowiska;
 - 3) do wykonania placów postojowych, dojazdów i miejsc postojowych dopuszcza się stosowanie nawierzchni przepuszczalnej (gruntowej) lub półprzepuszczalnej z uwzględnieniem przepisów odrębnych; ustalenie nie dotyczy placów postojowych, dojazdów i miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych, dla których należy stosować nawierzchnie szczelne, nieprzepuszczalne.
3. Zasady ochrony powietrza, wód, gleby i ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi.
- 1) w zakresie ochrony powietrza ustala się wymóg przyjęcia do celów grzewczych rozwiązań niskoemisyjnych, nieemisyjnych i odnawialnych źródeł energii;
 - 2) w zakresie ochrony wód ustala się: planowane zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń cieków wodnych oraz nie może trwale zmieniać stosunków wodnych w obszarze objętym planem i na terenach przyległych;
 - 3) zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych zgodnie z zasadami podanymi w § 11 ust. 4;
 - 4) w zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku: dla terenów o symbolu MNW-U, MNW-MNB-U – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowej; dla terenów o symbolu MNW – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 5) w zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi: zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 6) warunki korzystania z wód regionu wodnego i zlewni oraz ustanowionych stref ochronnych: nie dotyczy.
4. Zasady lokalizacji zabudowy i zagospodarowania terenów dla zachowania równowagi przyrodniczej i prawidłowych warunków życia i zdrowia ludzi.
- 1) konieczność ochrony, konserwacji i udrożnienia wszelkich cieków, oczek wodnych i rowów melioracyjnych; dopuszcza się skanalizowanie cieków i rowów melioracyjnych pod warunkiem zachowania nienaruszalności przepływu wód;

- 2) obowiązuje nakaz stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych gwarantujących zabezpieczenie środowiska przed zanieczyszczeniami;
 - 3) zakres uciążliwości dla środowiska z racji poszczególnych funkcji winien być bezwzględnie ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny a znajdujące się na nim pomieszczenia na pobyt ludzi muszą być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami;
 - 4) dla prowadzonej działalności ustala się wymóg spełnienia obowiązujących przepisów ochrony środowiska (w tym w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych oraz hałasu) oraz zabezpieczenia pomieszczeń na pobyt ludzi przed uciążliwościami innych funkcji;
 - 5) prowadzona działalność nie może naruszać naturalnych poziomów wód powierzchniowych i podziemnych oraz wpływać negatywnie na ich stan sanitarny i biologiczny, a w szczególności prowadzić do eutrofizacji cieków wodnych;
 - 6) w obszarze objętym planem ustala się zakaz lokalizacji obiektów pogarszających stan środowiska, lokalizowania i budowy składowisk odpadów niebezpiecznych;
 - 7) w celu zachowania swobodnej migracji drobnej zwierzyny ustala się nakaz realizacji przejść umożliwiających migrację drobnej zwierzyny zrealizowany w formie otworów o średnicy minimum 15 cm wykonanych w podmurówce ogrodzeń przy powierzchni terenu, rozmieszczonych w odstępach nie większych niż 5 m, lub prześwitów o szerokości 10 cm pomiędzy podmurówką a ażurowymi elementami ogrodzeń, gdy wysokość podmurówki nie przekracza 10 cm;
 - 8) inne wymogi zachowania równowagi przyrodniczej i prawidłowych warunków życia zostały określone poprzez wskaźniki zagospodarowania terenów zawarte w ustaleniach szczegółowych, w rozdziale 3 niniejszej uchwały, w karcie danego terenu.
5. W obszarze objętym planem nie przeznaczają się na cele nierolnicze dodatkowych gruntów rolnych, nie objętych zgodami na przeznaczenie na cele nierolnicze w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Gnieźdźewo uchwalonym uchwałą nr XLVII/72/22 Rady Gminy Puck z dnia 30 czerwca 2022 r.

§ 7.

1. W północnej części obszaru objętego planem ustala się strefę ochrony konserwatorskiej oraz strefę ochrony archeologicznej układu ruralistycznego wsi Gnieźdźewo oznaczoną na rysunku planu, w której ustala się:
 - 1) ochronę ruralistycznych i architektonicznych wartości historycznych wsi, historycznych elementów zagospodarowania terenu, w tym: ukształtowania terenu, zieleni towarzyszącej zabudowie (sady, ogrody, drzewa - z dopuszczeniem cięć sanitarnych), w przypadku wycinki drzew obowiązuje zasada kompensacji przyrodniczej z zastosowaniem szlachetnych gatunków liściastych i z uwzględnieniem warunków siedliskowych;
 - 2) stosowanie zasady respektowania historycznego sposobu zagospodarowania;
 - 3) zachowanie tradycyjnego sposobu zabudowy: główną bryłę budynków mieszkalnych i usługowych kształtować na rzucie prostokąta w proporcjach minimum 1:1,5; usytuowanie budynków, zgodnie z ustaleniami zawartymi w kartach terenów;
 - 4) zakaz lokalizacji urządzeń odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię słońca na powierzchni terenu i na połaciach dachowych eksponowanych wzdłuż drogi publicznej (ul. Bpa K. Dominika);
 - 5) zakaz lokalizacji wolnostojących masztów i słupów (nie dotyczy słupów oświetleniowych);
 - 6) ograniczenie wysokości zabudowy zgodnie z ustaleniami zawartymi w kartach terenów;
 - 7) w strefie ochrony archeologicznej roboty budowlane lub ziemne albo zmiana dotychczasowej działalności, mogące prowadzić do przekształcenia lub zniszczenia

archeologicznych nawarstwień kulturowych wymagają prowadzenia badań archeologicznych na zasadach uregulowanych w przepisach odrębnych.

2. Na pozostałym obszarze objętym planem ustala się strefę ochrony otoczenia historycznego układu ruralistycznego wsi Gnieźdźewo, oznaczoną na rysunku planu, dla której ustala się:
 - 1) zachowanie wglądów krajobrazowych na historyczny układ ruralistyczny wsi Gnieźdźewo, zakaz lokalizacji obiektów ujemnie wpływających na ich ekspozycję;
 - 2) lokalizację budynków wyłączenie w rejonach wydzielonych maksymalnymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, jak oznaczono na rysunku planu.

§ 8.

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

§ 9.

1. W obszarze objętym planem nie wyznacza się granic terenów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.
2. Ustala się następujące parametry działek budowlanych uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości, dokonywanych na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami:
 - 1) dla działek przeznaczonych na infrastrukturę techniczną i komunikacyjną ustala się wielkość, minimalną szerokość frontu działki, kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego dowolne;
 - 2) dla działek przeznaczonych pod inne funkcje ustala się:
 - a) wielkość działki minimum 640 m²,
 - b) szerokość frontu działki minimum 16 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego minimum 45°, maksimum 135°.

§ 10.

1. Obszar objęty planem powiązany jest komunikacyjnie z układem zewnętrznym drogą publiczną gminną – ul. Bpa. K. Dominika, przyległą do obszaru objętego planem od strony północnej.
2. Obsługa komunikacyjna terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, zgodnie z ustaleniami zawartymi w kartach terenów.
3. Ustala się lokalizację miejsc postojowych (stanowisk postojowych) - mp, dla samochodów osobowych w ilości odpowiadającej funkcji i programowi inwestycji, według następujących, wskaźników:
 - 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: minimum 2 mp na jeden lokal mieszkalny;
 - 2) dla usług i lokali usługowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych: minimum 1 mp na każde 50 m² pow. użytkowej usług, jednak nie mniej niż jedno miejsce postojowe;
 - 3) dla obiektów infrastruktury technicznej wskaźnik dowolny;
 - 4) w ramach miejsc postojowych wyznaczonych dla usług według wskaźnika podanego w pkt 2, należy zapewnić miejsca postojowe dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową, to jest miejsca postojowe spełniające wszystkie wymogi przepisów odrębnych dotyczących miejsca postojowego dla osób niepełnosprawnych według następujących wskaźników: minimum 1 mp na każde 5 mp dla samochodów osobowych, jednak nie mniej niż jedno miejsce postojowe; otrzymaną liczbę zaokrąglić w górę;

- 5) stanowiska postojowe dla rowerów w ilości minimum 1 stanowisko na każde 5 mp;
- 6) miejsca postojowe dla samochodów zrealizować w obrębie terenu działki budowlanej.
4. Przy podziałach terenów na działki budowlane, dla wydzielanych działek stanowiących dojazdy ustala się: minimalna szerokość dojazdów 8 m, dla dojazdów nie połączonych z drogami publicznymi lub drogami wewnętrznymi, wymagany jest plac do zawracania o wymiarach minimum 15 m x 15 m.

§ 11.

1. Ustala się następujące zasady budowy, rozbudowy i modernizacji systemów infrastruktury: na całym obszarze objętym planem ustala się możliwość budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej o parametrach określonych w ustaleniach szczegółowych.
2. Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
 - 2) dla ludności z obszaru objętego planem źródła nieskażonej wody pitnej i technologicznej w ilościach co najmniej minimalnych, przewidzianych dla okresu ograniczonych dostaw;
 - 3) dla obszaru objętego planem zapewnić przeciwpożarowe zaopatrzenie wodne do zewnętrznego gaszenia pożaru zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie odprowadzenia ścieków:
 - 1) ścieki odprowadzać do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej; ścieki przemysłowe przed wprowadzeniem do odbiornika oczyścić zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) etapowo, to jest do czasu wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych, opróżnianych przez specjalistyczne przedsiębiorstwo.
4. Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:
 - 1) wody odprowadzać w obrębie działki budowlanej objętej inwestycją lub na inny teren, do którego inwestor ma tytuł prawny, w sposób niezakłócający warunków gruntowo-wodnych na działkach sąsiednich; wody odprowadzać: do zbiorników szczelnych, retencyjnych, retencyjno-rozsączających, na powierzchnię terenów biologicznie czynnych, w tym zbiorników wodnych; zaleca się retencjonowania wód z minimum 20% powierzchni dachów;
 - 2) wody odprowadzane z terenów utwardzonych i zanieczyszczonych przed odprowadzeniem do odbiorników (w tym do gruntu) należy oczyścić zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi; zakaz spływu wód z terenu na przyległe działki budowlane i tereny;
 - 3) wyklucza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do systemu odwodnienia terenu drogi publicznej gminnej przyległej do terenu od strony północnej;
5. Ustala się następujące zasady w zakresie zaopatrzenia w gaz: zaopatrzenie w gaz z sieci gazowych lub zbiorników na gaz.
6. Ustala się następujące zasady w zakresie zaopatrzenia w ciepło: ze źródeł niskoemisyjnych i ekologicznych z uwzględnieniem przepisów uchwał samorządu województwa pomorskiego.
7. Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie elektroenergetyki:
 - 1) na obszarze objętym planem ustala się możliwość rozbudowy, nadbudowy, przebudowy istniejących sieci, oraz budowy nowych sieci, urządzeń i obiektów elektroenergetycznych (w tym trafostacji), na terenach rolniczych realizacja obiektów elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) istniejącą i projektowaną sieć elektroenergetyczną w sytuacjach koniecznych należy przystosować do planowanego zagospodarowania; usunięcie wszelkich kolizji istniejącej sieci elektroenergetycznej z obiektami projektowanymi należy realizować w porozumieniu z zarządcą sieci;

- 3) zasilenie odbiorców w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii i sieci elektroenergetycznej na podstawie warunków przyłączeniowych wydanych przez zarządcę sieci według zasad zawartych w § 5 ust.3;
 - 4) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,50 m od tej granicy;
 - 5) podana w kartach terenów wysokość słupów i masztów nie dotyczy infrastruktury elektroenergetycznej.
8. Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie telekomunikacji i teletechniki:
- 1) linie telekomunikacyjne i teletechniczne należy projektować jako podziemne z rozproszaniem 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 lokalizację nowej zabudowy – zgodnie z parametrami określonymi w planie; budowa masztów i stacji bazowych telefonii komórkowej wymaga dostosowania rozwiązań architektonicznych do krajobrazu;
 - 3) wyklucza się lokalizację obiektów, urządzeń i instalacji przekraczających normy wyznaczone w przepisach odrębnych w zakresie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz w zakresie sprawdzania dotrzymania tych poziomów.
9. Ustalenia dotyczące zasad obsługi w zakresie usuwania stałych odpadów: zgodnie z przepisami odrębnymi i prawem miejscowym.
10. Dopuszcza się realizację innych niż wymieniono w ust. 2 -9 sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi i ustaleniami planu.

§ 12.

1. Na całym obszarze objętym planem ustala się zakaz zagospodarowania tymczasowego. Do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu, bez prawa lokalizacji nowej zabudowy.
2. Ustala się zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych. Zakaz nie dotyczy obiektów związanych z realizacją inwestycji docelowych.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 13.

1. Karta terenu o symbolu: 1MNW-MNB-U (powierzchnia 0,0656 ha);
2. Przeznaczenie terenu:
 - 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej lub usług; przeznaczenie terenu może być realizowane łącznie lub rozdzielnie;
 - 2) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:
 - a) mieszkanie w budynku usługowym; budynek usługowy i budynek mieszkalny jednorodzinny na jednej działce budowlanej;
 - b) obiekty pomocnicze;
 - c) infrastrukturę techniczną;
 - d) odnawialne źródła energii stanowiące mikroinstalacje z uwzględnieniem wymogów zawartych w § 5 ust. 3;
 - 3) wyklucza się: usługi zaliczające się do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z § 5.
4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu i kształtowania krajobrazu: zgodnie z § 6.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) północna część terenu położona jest w strefie ochrony konserwatorskiej oraz w strefie ochrony archeologicznej historycznego układu ruralistycznego wsi Gnieźdźewo, jak oznaczono na rysunku planu; w strefie obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 1;
- 2) południowa część terenów położona jest w strefie ochrony otoczenia historycznego układu ruralistycznego wsi Gnieźdźewo, jak oznaczono na rysunku planu; w strefie obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2.

6. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy: jak na rysunku planu;
- 2) udział powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,30;
- 3) intensywność zabudowy: maksymalna 0,75; nadziemna minimalna 0,00, nadziemna maksymalna 0,45;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 0,30;
- 5) wysokość zabudowy, gabaryty obiektów:
 - a) budynki mieszkalne i budynki usługowe: 1 lub 2 kondygnacje nadziemne (druga kondygnacja w poddaszu), wysokość do 9,00 m, dla budynków usługowych dopuszcza się 10,50 m; dopuszcza się kondygnację podziemną; dachy dwuspadowe symetryczne, kąt nachylenia połaci dachu od 35 stopni do 45 stopni; dla terenów położonych w strefie ochrony konserwatorskiej oraz w strefie ochrony archeologicznej historycznego układu ruralistycznego wsi Gnieźdźewo, oznaczonej na rysunku planu, dla lukarn i ryzalitów stosować wyłącznie dachy dwuspadowe, symetryczne, kąt nachylenia połaci dachu od 35 stopni do 45 stopni; poziom posadowienia parteru do 0,60 m od poziomu terenu w rejonie głównego wejścia do budynku;
 - b) obiekty pomocnicze: 1 lub 2 kondygnacje nadziemne (druga kondygnacja w poddaszu), wysokość do 6 m, wyklucza się kondygnację podziemną; dachy dwuspadowe symetryczne, kąt nachylenia połaci dachu do 45 stopni; dla terenów położonych w strefie ochrony konserwatorskiej oraz w strefie ochrony archeologicznej historycznego układu ruralistycznego wsi Gnieźdźewo, oznaczonej na rysunku planu, dla lukarn i ryzalitów stosować wyłącznie dachy dwuspadowe, symetryczne, kąt nachylenia połaci dachu od 35 stopni do 45 stopni;
 - c) inne obiekty budowlane: wysokość do 12,00 m.
- 6) usytuowanie budynków i obiektów pomocniczych:
 - a) budynki i obiekty pomocnicze sytuować najdłuższą kalenicą prostopadle lub równolegle do podziału linii rozgraniczającej z drogą, z której następuje wjazd na działkę (nie dotyczy altan) z dopuszczeniem odchylenia do 15 stopni;
 - b) dopuszcza się sytuowanie obiektów pomocniczych i trafostacji bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,50 m od tej granicy;
 - c) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
 - d) wyklucza się sytuowanie budynków w odległości 1,50 m od tej granicy;
 - e) należy dążyć do wykształcenia zabudowy bliźniaczej na działce nr 653, w nawiązaniu do parametrów istniejącego budynku na działce nr 654 (położonej poza obszarem objętym planem);
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 600 m² z dopuszczeniem odstępstw podanych w § 9 ust. 2 pkt 1.

7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) teren położony jest w granicach terenu udokumentowanych złóż kopalin - soli kamiennej „Zatoka Pucka”;
- 2) teren położony jest w strefie oddziaływania elektrowni wiatrowej w Gnieźdźewie; w pomieszczeniach na pobyt ludzi zastosować akustyczne zabezpieczenia techniczne doprowadzające poziom hałasu do obowiązujących norm.

8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z § 9 ust. 2.

9. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: z istniejącej drogi publicznej – ul. Bpa K. Dominika, przyległej do terenu od strony północnej, położonej poza obszarem objętym planem, z projektowanej drogi wewnętrznej położonej pomiędzy terenami 1MNW-MNB-U i 2MNW-U, położonej poza obszarem objętym planem;

2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 11.

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

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

§ 14.

1. Karta terenu o symbolu: 2MNW-U (powierzchnia 0,1278 ha).

2. Przeznaczenie terenu:

1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług; przeznaczenie terenu może być realizowane łącznie lub rozdzielnie;

2) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:

a) mieszkanie w budynku usługowym; budynek usługowy i budynek mieszkalny jednorodzinny na jednej działce budowlanej;

b) obiekty pomocnicze;

c) infrastrukturę techniczną;

d) odnawialne źródła energii stanowiące mikroinstalacje z uwzględnieniem wymogów zawartych w § 5 ust. 3;

3) wyklucza się: usługi zaliczające się do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

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

4. Zasady ochrony środowiska oraz ochrony i kształtowania krajobrazu: zgodnie z § 6.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1) północna część terenu położona jest w strefie ochrony konserwatorskiej oraz w strefie ochrony archeologicznej historycznego układu ruralistycznego wsi Gnieźdźewo, jak oznaczono na rysunku planu; w strefie obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 1;

2) południowa część terenów położona jest w strefie ochrony otoczenia historycznego układu ruralistycznego wsi Gnieźdźewo, jak oznaczono na rysunku planu; w strefie obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2.

6. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy: jak na rysunku planu;

2) udział powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,30;

3) intensywność zabudowy: maksymalna 0,75; nadziemna minimalna 0,00, nadziemna maksymalna 0,45;

4) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 0,30;

5) wysokość zabudowy, gabaryty obiektów:

a) budynki mieszkalne i budynki usługowe: 1 lub 2 kondygnacje nadziemne (druga kondygnacja w poddaszu), wysokość do 9,00 m, dla budynków usługowych dopuszcza się 10,50 m; dopuszcza się kondygnację podziemną; dachy dwuspadowe symetryczne, kąt nachylenia połaci dachu od 35 stopni do 45 stopni; dla terenów położonych w strefie ochrony konserwatorskiej oraz w strefie ochrony archeologicznej historycznego układu ruralistycznego wsi Gnieźdźewo, oznaczonej na rysunku planu,

dla lukarn i ryzalitów stosować wyłącznie dachy dwuspadowe, symetryczne, kąt nachylenia połaci dachu od 35 stopni do 45 stopni; poziom posadowienia parteru do 0,60 m od poziomu terenu w rejonie głównego wejścia do budynku;

- b) obiekty pomocnicze: 1 lub 2 kondygnacje nadziemne (druga kondygnacja w poddaszu), wysokość do 6 m, wyklucza się kondygnację podziemną; dachy dwuspadowe symetryczne, kąt nachylenia połaci dachu do 45 stopni; dla terenów położonych w strefie ochrony konserwatorskiej oraz w strefie ochrony archeologicznej historycznego układu ruralistycznego wsi Gnieźdźewo, oznaczonej na rysunku planu, dla lukarn i ryzalitów stosować wyłącznie dachy dwuspadowe, symetryczne, kąt nachylenia połaci dachu od 35 stopni do 45 stopni;
- c) inne obiekty budowlane: wysokość do 12,00 m.
- 6) usytuowanie budynków i obiektów pomocniczych:
 - a) budynki i obiekty pomocnicze sytuować najdłuższą kalenicą prostopadle lub równolegle do podziału linii rozgraniczającej z drogą, z której następuje wjazd na działkę (nie dotyczy altan) z dopuszczeniem odchylenia do 15 stopni;
 - b) dopuszcza się sytuowanie obiektów pomocniczych i trafostacji bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,50 m od tej granicy;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 600 m² z dopuszczeniem odstępstw podanych w § 9 ust. 2 pkt 1.
- 7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
 - 1) teren położony jest w granicach terenu udokumentowanych złóż kopalin - soli kamiennej „Zatoka Pucka”;
 - 2) teren położony jest w strefie oddziaływania elektrowni wiatrowej w Gnieźdźewie, w pomieszczeniach na pobyt ludzi zastosować akustyczne zabezpieczenia techniczne doprowadzające poziom hałasu do obowiązujących norm.
- 8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z § 9 ust. 2.
- 9. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - 1) dostępność drogowa: z istniejącej drogi publicznej – ul. Bpa K. Dominika, przyległej do terenu od strony północnej, położonej poza obszarem objętym planem, z projektowanej drogi wewnętrznej położonej pomiędzy terenami 1MNW-MNB-U i 2MNW-U, położonej poza obszarem objętym planem;
 - 2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 11.
- 10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z § 12.
- 11. Wysokość stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30,00 %.

§ 15.

- 1. Karta terenu o symbolu: 3MNW (powierzchnia 0,1719 ha).
- 2. Przeznaczenie terenu:
 - 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.
 - 2) dopuszcza się:
 - a) obiekty pomocnicze;
 - b) infrastrukturę techniczną;
 - c) odnawialne źródła energii stanowiące mikroinstalacje z uwzględnieniem wymogów zawartych w § 5 ust.3;
- 3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z § 5.
- 4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu i kształtowania krajobrazu: zgodnie z § 6.
- 5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren położony jest w strefie ochrony otoczenia historycznego układu ruralistycznego wsi Gnieźdźewo, oznaczonej na rys. planu, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2.
- 6. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy: jak na rysunku planu;
 - 2) udział powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,20;

- 3) intensywność zabudowy: maksymalna 0,50; nadziemna min. 0,00, maks. 0,35;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 0,40;
- 5) wysokość zabudowy, gabaryty obiektów:
 - a) budynki mieszkalne: 1 lub 2 kondygnacje nadziemne (druga kondygnacja w poddaszu), wysokość do 9,00 m, dopuszcza się kondygnację podziemną; dachy dwuspadowe symetryczne, kąt nachylenia połaci dachu od 40 stopni do 45 stopni; dla terenów położonych w strefie ochrony konserwatorskiej oraz w strefie ochrony archeologicznej historycznego układu ruralistycznego wsi Gnieźdźewo, oznaczonej na rysunku planu, dla lukarn i ryzalitów stosować wyłącznie dachy dwuspadowe, symetryczne, kąt nachylenia połaci dachu od 35 stopni do 45 stopni; poziom posadowienia parteru do 0,60 m od poziomu terenu w rejonie głównego wejścia do budynku;
 - b) obiekty pomocnicze: 1 lub 2 kondygnacje nadziemne (druga kondygnacja w poddaszu), wysokość do 6,00 m, wyklucza się kondygnację podziemną; dachy dwuspadowe symetryczne, kąt nachylenia połaci dachu do 45 stopni; dla terenów położonych w strefie ochrony konserwatorskiej oraz w strefie ochrony archeologicznej historycznego układu ruralistycznego wsi Gnieźdźewo, oznaczonej na rysunku planu, dla lukarn i ryzalitów stosować wyłącznie dachy dwuspadowe, symetryczne, kąt nachylenia połaci dachu od 35 stopni do 45 stopni;
 - c) inne obiekty budowlane: wysokość do 12,00 m.
- 6) usytuowanie budynków:
 - a) budynki i obiekty pomocnicze (nie dotyczy altan) sytuować najdłuższą kalenicą prostopadle lub równolegle do podziału linii rozgraniczającej z drogą, z której następuje wjazd na działkę z dopuszczeniem odchylenia do 15 stopni;
 - b) dopuszcza się sytuowanie obiektów pomocniczych i trafostacji bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,50 m od tej granicy;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 700 m², z dopuszczeniem odstępstw podanych w § 9 ust. 2 pkt 1.
7. Sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
 - 1) teren położony jest w granicach terenu udokumentowanych złóż kopalin - soli kamiennej „Zatoka Pucka”;
 - 2) teren położony jest w strefie oddziaływania elektrowni wiatrowej w Gnieźdźewie, w pomieszczeniach na pobyt ludzi zastosować akustyczne zabezpieczenia techniczne doprowadzające poziom hałasu do obowiązujących norm.
8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z § 9 ust. 2.
9. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - 1) dostępność drogowa: z projektowanej drogi wewnętrznej położonej pomiędzy terenami 1MNW-MNB-U i 2MNW-U, położonej poza obszarem objętym planem;
 - 2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 11.
10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z § 12.
11. Wysokość stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30 %.

Rozdział 4.
Ustalenia końcowe.

§ 16.

Traci moc uchwała nr XLVII/72/22 Rady Gminy Puck z dnia 30 czerwca 2022 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Gnieźdzewo (Dz.Urz. Woj. Pomorskiego z 2022 r., poz. 3081) w granicach objętych niniejszym planem.

§ 17.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Puck.

§ 18.

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

.....


ADWOKAT
Jakub Kudła

Załącznik Nr 1

do Uchwały Nr

Rady Gminy Puck z dnia r.

RYSUNEK PLANU W SKALI 1: 1000

Plik pdf.

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr
Rady Gminy Puck z dnia

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Gnieźdźewo w części dotyczącej działek nr 653, 207/10, 207/22, 207/21 i 207/20.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn.zm.), art. 7 ust.1, pkt. 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 poz. 1465 z późn.zm.) i art. 216 ust. 2 pkt.1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1270 z późn.zm.), Rada Gminy Puck rozstrzyga, co następuje:

1. W obszarze objętym zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Gnieźdźewo w części dotyczącej działek nr 653, 207/10, 207/22, 207/21 i 207/20) nie przewiduje się realizacji zadań z zakresu inwestycji infrastruktury komunikacyjnej stanowiących zadania własne gminy.
2. W obszarze objętym zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Gnieźdźewo w części dotyczącej działek nr 653, 207/10, 207/22, 207/21 i 207/20) nie przewiduje się realizacji zadań z zakresu inwestycji infrastruktury technicznej stanowiących zadania własne gminy.

.....

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr
Rady Gminy Puck z dnia

Dane przestrzenne dla zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Gnieźdźewo w części dotyczącej działek nr 653, 207/10, 207/22, 207/20 i 207/21, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Załącz. 3 xml.

PLIK GML OKREŚLA GRANICE PLANU ORAZ NR UCHWAŁY I DATĘ UCHWALENIA
ZAŁĄCZNIK NR 3 PO ZAIMPORTOWANIU DO PROGRAMU QGIS



UZASADNIENIE

DO PROJEKTU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTU OBRĘBU GEODZYJNEGO GNIEŹDŻEWO W CZĘŚCI DOTYCZĄCEJ DZIAŁEK NR 653, 207/10, 207/22, 207/21 I 207/20.

1.0. INFORMACJA O PROJEKCIE ZMIANY PLANU

1.1. Podstawa opracowania.

Projekt zmiany planu sporządza się na podstawie uchwały nr LXV/108/23 Rady Gminy Puck z dnia 5 października 2023 r. w sprawie przystąpienia do zmiany uchwały nr XLVII/72/22 Rady Gminy Puck nr XLVII/72/22 w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Gnieźdźewo w części dotyczącej działek nr 653, 207/22, 207/21 i 207/20.

Celem sporządzenia planu jest zmiana ustalonej na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 6 m od projektowanej drogi wewnętrznej, w celu zwiększenia możliwości inwestowania na przyległych do drogi działkach.

Dla terenu obowiązuje Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu Gnieźdźewo, uchwalony uchwałą Rady Gminy Puck nr XLVII/72/22 z dnia 30 czerwca 2022 r. publikacja w Dz.Urz. Woj. Pom. z 2022 r. poz. 3081.

1.2. Planowane funkcje.

Obszar objęty planem przeznacza się na takie same funkcje takie jak w obowiązującym planie, to jest:

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej lub usług - teren 1MNW-MNB-U; wyklucza się usługi mogące zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług - teren 2MNW-U; wyklucza się usługi mogące zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – teren 3MNW.

Teren położony jest w odległości ok. 390 m od masztu elektrowni wiatrowej. Z uwagi na potencjalną uciążliwość do projektu planu wprowadzono ustalenie w zastosowaniu w pomieszczeniach na pobyt ludzi akustycznych zabezpieczeń technicznych doprowadzających poziom hałasu do obowiązujących norm.

1.3. Bilans terenu:

- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług: 0,1934 ha,
 - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej 0,1719 ha,
- Razem 0,3653 ha.

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

Dla gminy Puck obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Puck, uchwalone uchwałą Rady Gminy Puck nr XXIX/86/2000 z dnia 03.10.2000 r. z późniejszymi zmianami, dokument ujednolicony uchwalony uchwałą nr LXIX/108/24 Rady Gminy Puck z dnia 05.10.2024 r. Zgodnie z rysunkiem nr 1 Studium, obszar objęty zmianą planem położony jest w potencjalnym terenie inwestycyjnym o symbolu D4, o przeznaczeniu: rozwój funkcji rekreacyjnych i obsługi ruchu turystycznego, związanych z rekreacją nad zatoką, rozwój funkcji mieszkaniowych i lotniskowych.

Ustalone w projekcie planu funkcje nie naruszają ustaleń studium, funkcje usługowe są uzupełniające do funkcji mieszkaniowych.

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

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

W planie spełniono wymagania poprzez ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy i gabarytów obiektów, wymagań dotyczących materiałów i kolorystyki dla elewacji i dachów budynków oraz zasad usytuowania budynków na działkach budowlanych.

Ustalenia te są spójne z ustaleniami obowiązującego planu dla terenów przyległych, zapewniają ład przestrzenny.

2.2. Potrzeby zrównoważonego rozwoju zapewniono poprzez:

- możliwość rozwoju społeczno-gospodarczego i realizacji zabudowy mieszkaniowej w terenie przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub zabudowę usługową (teren 1MNW-MNB-U, 2MNW-U) oraz realizacji zabudowy mieszkaniowej w terenie przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (teren 3MNW),
- ustalenie zasad ochrony środowiska przyrodniczego,
- ustalenia dotyczące zasad zachowania równowagi środowiska poprzez wymóg zachowania wskaźnika minimum 0,30 powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych.

2.3. Walory architektoniczne i krajobrazowe.

Obszar objęty planem przylega do terenów zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi – są to budynki parterowe z poddaszem (tylko jeden budynek jest z płaskim dachem), dachy dwuspadowe z kalenicą, kąt nachylenia połaci dachowym ok. 40 stopni, budynki zlokalizowane są kalenicą równolegle lub prostopadle do drogi dojazdowej. W projekcie planu ustalono podobne formy zabudowy, co zapewnia ochronę walorów architektonicznych i krajobrazowych.

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

Wymagania te zostały uwzględnione poprzez ustalenie dla realizowanych inwestycji zakazów, nakazów i ograniczeń w realizacji inwestycji w tym minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych.

Obszar objęty planem położony jest w otulinie Nadmorskiego Parku Krajobrazowego.

W obszarze objętym planem nie przeznacza się na cele nierolnicze gruntów rolnych dodatkowych niż przeznaczono w obowiązującym planie.

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

W celu ochrony wartości historycznych i kulturowych, w obszarze objętym planem ustalono strefę ochrony konserwatorskiej: układu ruralistycznego wsi Gnieźdźewo oraz strefę ochrony archeologicznej oraz strefę ochrony otoczenia historycznego układu ruralistycznego wsi Gnieźdźewo. Dla stref ustalono zasady lokalizacji form dla nowej zabudowy.

2.6. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 1411).

Wymagania w zakresie ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, spełniono poprzez wprowadzenie ustaleń dotyczących:

- warunków lokalizacji zabudowy i zagospodarowania terenów dla zachowania równowagi przyrodniczej i prawidłowych warunków życia i zdrowia ludzi;
- zasad ochrony powietrza, wód, gleby i ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi;
- zasad zaopatrzenia w wodę, ciepło, gaz, odprowadzenia ścieków i wód opadowych,
- uwzględnienia przy planowaniu sieci wodociągowej odpowiedniej ilości wody do celów przeciwpożarowego zaopatrzenia wodnego zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

2.7. Walory ekonomiczne przestrzeni.

Obszar objęty planem posiada walory ekonomiczne wynikające z położenia przy drodze publicznej – ul. ks. Bpa K. Dominika, połączonej poprzez ul. Pucką z drogą wojewódzką nr 216. Walory ekonomiczne wykorzystane zostały poprzez ustalenie funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i funkcji usługowych.

2.8. Prawo własności.

Obszar objęty planem stanowi własność prywatną. Prawo własności uwzględniono poprzez zmniejszenie odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy do 3m od drogi wewnętrznej i dopuszczenie w terenie 1MNW-MNB-U lokalizacji budynków i obiektów pomocniczych na granicy działek budowlanych. Ze względu na zasady ochrony ładu przestrzennego i bezpieczeństwa publicznego ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy wzdłuż drogi wewnętrznej było niezbędne.

2.9. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Nie występują uwarunkowania do określenia wymagań.

2.10. Potrzeby interesu publicznego.

Zgodnie z pismem Urzędu Marszałkowskiego znak DRRP-G.7637.95.2024 z dnia 06.05. 2024 r., na obszarze gminy Puck w obowiązującym Planie zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego nie zostały zlokalizowane inwestycje celu publicznego, o których mowa w art. 39 ust. 3 pkt 3 i ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, będące zadaniami samorządu województwa.

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

Obszaru objętego planem mogą dotyczyć inwestycje: budowa i modernizacja kanalizacji sanitarnej wraz z budową układów tłocznych i modernizacją przepompowni ścieków w ramach aglomeracji ściekowych. Ustalenia planu dopuszczają realizację infrastruktury technicznej, w tym kanalizacji sanitarnej.

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

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

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

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

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

W obszarze objętym planem nie dopuszcza się realizacji inwestycji, które mogą spowodować poważne awarie, zagrażające zdrowiu ludzi i środowisku, zanieczyszczenie środowiska, tj. emisję, która jest szkodliwa dla zdrowia ludzi lub stanu środowiska, powodującą szkodę w dobrach materialnych lub koliduje z innymi, uzasadnionymi sposobami korzystania ze środowiska.

2.14. Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej – nie dotyczy, teren rolniczy przeznaczony na cele nierolnicze.

2.15. Interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

W okresie wyłożenia do publicznego wglądu nie złożono innych wniosków ani uwag. W projekcie planu uwzględniono interes publiczny poprzez dopuszczenie realizacji infrastruktury technicznej. Do projektu planu nie było uzasadnienia do sporządzenia analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych.

2.16. Uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, walorów przyrodniczych przestrzeni, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni.

Wymagania ładu przestrzennego opisano w pkt 2.1, ochronę walorów przyrodniczych opisano w pkt 2.4.

W projekcie planu nie wyznacza się nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę - teren został przeznaczony pod zabudowę w obowiązującym planie miejscowym.

Rowerzyści i piesi mogą przemieszczać się ul. Bpa. Dominika, która przylega do obszaru objętego planem od strony północnej i prowadzi w kierunku wschodnim do ul. Puckiej w centrum wsi Gnieźdźewo. Po ulicy Puckiej przebiegają trasy samochodowego transportu publicznego.

3.0. ZAPEWNIENIE UDZIAŁU SPOŁECZEŃSTWA W PRACACH NAD SPORZĄDZANIEM AKTÓW PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO, W TYM PRZY UŻYCIU ŚRODKÓW KOMUNIKACJI ELEKTRONICZNEJ ORAZ ZACHOWANIE JAWNOŚCI I PRZEJRZYSTOŚCI PROCEDUR PLANISTYCZNYCH.

3.1. Obwieszczenie i ogłoszenie Wójta Gminy Puck o podjęciu przez Radę Gminy Puck uchwały nr LXV/108/23 Rady Gminy Puck z dnia 5 października 2023 r. w sprawie przystąpienia do zmiany uchwały nr XLVII/72/22 Rady Gminy Puck w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Gnieźdźewo, w części dotyczącej działek nr 653, 207/10, 207/22, 207/21 i 207/20, pismo znak BGG.6721.20.2024.KM z dnia 27.03.2024 r.:

- publikacja na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Puck, pismo znak BGG.6721.20.2024.KM z dnia 27.03.2024 r., od dnia 27.03.2024 r.
- publikacja na tablicy ogłoszeń w miejscowości Gnieźdźewo, pismo znak BGG.6721.20.2024.KM z dnia 27.03.2024 r., od dnia 27.03.2024 r.
- publikacja na stronie internetowej: bip/gminapuck oraz na stronie podmiotowej urzędu gminy puck <https://gmina.puck.pl> od dnia 27.03.2024 r.
- publikacja w prasie: Dziennik Bałtycki z dnia 25.03.2024 r.

3.2. Obwieszczenie i ogłoszenie o przeprowadzenie konsultacji społecznych:

- Ogłoszenie prasowe o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBRĘBU GNIEŹDŹEWO, W CZĘŚCI DOTYCZĄCEJ DZIAŁEK NR 653, 207/10, 207/22, 207/21 i 207/20 - Dziennik Bałtycki z dnia 16.12.2024 r.
- Obwieszczenie Wójta Gminy Puck o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBRĘBU GNIEŹDŹEWO, W CZĘŚCI DOTYCZĄCEJ DZIAŁEK NR 653, 207/10, 207/22, 207/21 i 207/20.
- pismo znak BGG.6721.82.2024 z dnia 11.12.2024 r.
- Tablica ogłoszeń Urzędu Gminy Puck od dnia 11.12.2024 r.
- Tablica ogłoszeń w miejscowości Gnieźdźewo,
- Obwieszczenie Wójta Gminy Puck o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBRĘBU GNIEŹDŹEWO, W CZĘŚCI DOTYCZĄCEJ DZIAŁEK NR 653, 207/10, 207/22, 207/21 i 207/20.

- strona internetowa: <https://bip.gmina.puck.pl> + wykaz udostępnionych dokumentów,
- strona internetowa: [https://bip.gmina.puck.pl/obwieszczenie- dotyczące -mpzp.gniezdzewo](https://bip.gmina.puck.pl/obwieszczenie-dotyczace-mpzp-gniezdzewo)

3.3. Udostępnienie w okresie przeprowadzenia konsultacji społecznych projektu zmiany planu miejscowego do wglądu: w siedzibie Urzędu Gminy i na stronach internetowych podanych powyżej.

W związku z małym zakresem zmian wprowadzonych do zmiany planu, na podstawie uzgodnienia z:

- Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Pucku, pismo znak SE.ZNS/490/253/NK/24 z dnia 26.04.2024 r.
- Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Gdańsku, pismo znak RDOŚ-Gd-WZp.410.13.3.2024.JK z dnia 3.06.2024 r.

Odstąpiono od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

3.4. ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 1, WRAZ Z DATĄ UCHWAŁY RADY GMINY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 2, ORAZ SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UNIWERSALNEGO PROJEKTOWANIA.

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

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

Projekt planu spełnia ww. kryteria.

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

Realizacja ustaleń planu miejscowego gmina spowoduje dochody z tytułu:

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

Uchwalenie planu nie będzie skutkowało koniecznością realizacji przez gminę Puck inwestycji celu publicznego z zakresu komunikacji ani infrastruktury technicznej.

Wójt Gminy Puck

.....

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
FRAGMENTU OBRĘBU GEODEZYJNEGO GNIEZDZEWO W CZĘŚCI DOTYCZĄCEJ

DZIAŁEK NR 653, 207/10, 207/22, 207/21 I 207/20.

RYSunEK PLANU , SKALA 1:1000

Załącznik nr 1 do uchwały nr..... Rady Gminy Puck
z dnia

