

**UCHWAŁA Nr XXIII/104/25
RADY GMINY PUCK**

z dnia 24 lipca 2025 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu
obrębu Połchowo (dz. nr 24/1).**

NNa podstawie art. 20 ust., art. 15, art. 16 ust. 1, art. 17, art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. 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 z późn. zm.) oraz na podstawie uchwały nr LXIII/93/23 Rady Gminy Puck z dnia 31 sierpnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu Połchowo (dz. nr 24/1),

**Rada Gminy
uchwala, co następuje:**

§ 1.

1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu Połchowo (dz. 24/1), nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy PUCK” uchwalonego uchwałą Rady Gminy PUCK nr XXIX/86/2000 z dnia 03 października 2000 r., z późniejszymi zmianami.
2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu Połchowo (dz. nr 24/1), w granicach oznaczonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, o powierzchni 2,93 ha, zwany dalej planem.

§ 2.

Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) część graficzna - rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu Połchowo (dz. nr 24/1), w skali 1: 1000, zwany dalej rysunkiem planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały; integralną częścią rysunku planu jest wyrys ze Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Puck, z oznaczeniem granic terenu objętego opracowaniem;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu Połchowo (dz. nr 24/1), stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zapisanych w miejscowym planie planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu Połchowo (dz. nr 24/1), oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;

- 4) dane przestrzenne dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu Połchowo (dz. nr 24/1), o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

Rozdział 1.

Ustalenia wstępne.

§ 3.

1. Ustalenia planu zawarte są w części tekstowej – to jest w niniejszej uchwale i w części graficznej to jest na rysunku planu w skali 1: 1000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Na rysunku planu obowiązują następujące oznaczenia graficzne:
 - 1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) oznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi: poz. 1 – liczba oznaczająca numer terenu, poz. 2- symbole literowe oznaczający przeznaczenie terenu;
 - 5) MNW-MNB-U: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej lub usług;
 - 6) MNW-MNB: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej;
 - 7) KR: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
 - 8) strefa zieleni izolacyjno-krajobrazowej;
 - 9) pas ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN-15kV;
 - 10) strefa ochrony konserwatorskiej historycznej zabudowy wsi Połczyń.
3. Integralną częścią rysunku planu jest wyrys ze Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Puck z oznaczeniem lokalizacji terenu objętego planem miejscowym.
4. W obszarze objętym planem miejscowym ze względu na brak uwarunkowań, nie zachodzą przesłanki do ustalania:
 - 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych.
5. Położenie linii rozgraniczających dla celów geodezyjnych należy określać zgodnie z przebiegiem granicy ewidencyjnej działek, wzdłuż których występują, a w przypadku gdy linia ta nie biegnie wzdłuż granicy ewidencyjnej działki, poprzez odczyt wymiaru z rysunku planu w odniesieniu do osi linii.

Rozdział 2. Ustalenia ogólne.

§ 4.

1. Wyjaśnienia pojęć używanych w niniejszym planie.

- 1) architektura regionalna: rozumie się przez to architekturę tego terenu: Kaszub Północnych i Pasa Nadmorskiego, charakteryzującą się zabudową parterową z poddaszem, na rzucie wydłużonego prostokąta z dopuszczeniem wysunięć i cofnięć w rzucie budynku (łącznie do 1/3 długości elewacji), w konstrukcji zrębowej, szachulcowej lub murowanej, dachy symetryczne dwuspadowe (lub naczółkowe), kąt nachylenia połaci w przedziale od 40 stopni do 45 stopni z lub bez deskowania w szczytach dachu;
- 2) dach:
 - a) symetryczny: dach, którego kalenica jest usytuowana w osi budynku a główne połacie mają taki sam kąt nachylenia; dopuszcza się zróżnicowany układ lukarn, okien połaciowych, kominów, dowolne przenikanie się dachów, itp.;
 - b) dach:
 - płaski: dach o kącie nachylenia połaci do 12 stopni,
 - stromy: dach o kącie nachylenia połaci powyżej 12 stopni;
 - c) ustalenia zawarte w kartach terenów dotyczące formy dachu, nie dotyczą: wykuszy, loggii, lukarn, ryzalitów, ganków, dla których dopuszcza się dowolną formę dachu;
- 3) infrastruktura techniczna: sieci, przyłącza, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej: zaopatrzenia w wodę, ciepło, gaz, telekomunikacji, teletechniki, łączności publicznej, odprowadzenia ścieków, wód roztopowych i deszczowych (w tym zbiorniki retencyjne), melioracji, elektroenergetyki, usuwania odpadów, definiowane lub rozumiane zgodnie z przepisami właściwych ustaw, wraz ze strefami ochronnymi wymaganymi przepisami odrębnymi;
- 4) intensywność zabudowy: w rozumieniu definicji zwartej w art. 2 pkt 31 ustawy z dnia 27 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) jaskrawa kolorystyka: kolor materiałów budowlanych przejaskrawiony, połyskujący, o wysokiej intensywności barw;
- 6) kondygnacja nadziemna: w rozumieniu definicji zwartej w art. 2 pkt 34 pkt 31 ustawy z dnia 27 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 7) nadziemna intensywność zabudowy: w rozumieniu definicji zwartej w art. 2 pkt 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o zmianie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy: nieprzekraczalna linia zabudowy: linia oznaczająca granicę, poza którą nie mogą być usytuowane budynki ani obiekty towarzyszące; linia ta nie dotyczy części budynku znajdującej się całkowicie pod ziemią oraz elementów budynku takich jak: loggie, balkony, wykusze, elementy wejść do budynków (schody, podesty, pochylnia dla niepełnosprawnych i ich zadaszenia), które mogą przekraczać tę linię maksymalnie o 1,50 m; okapy dachu mogą przekraczać tę linię maksymalnie o 0,60 m;

- 9) obiekty towarzyszące: garaże, budynki gospodarcze, wiaty, altany, itp. ;
 - 10) odnawialne źródła energii stanowiące mikroinstalacje: w rozumieniu ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii;
 - 11) udział powierzchni biologicznie czynnej: w rozumieniu definicji zawartej w art. 2 pkt 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o zmianie ustawy planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 12) udział powierzchni zabudowy: w rozumieniu definicji zawartej w art. 2 pkt 35 zmiany ustawy z dnia 27 lipca 2023 r. o zmianie ustawy planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 13) przepisy odrębne: przepisy ustaw i akty wykonawcze do tych ustaw;
 - 14) strefa zieleni izolacyjno - krajobrazowej: pasy warstwowej zieleni o funkcji izolacyjnej i krajobrazowej, formowanej piętrowo: zieleń niska, krzewy i drzewa o gatunkach zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi, o szerokości jak na rysunku planu;
 - 15) teren: teren wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, posiadający indywidualne oznaczenie numer porządkowy i symbol przeznaczenia terenu, którego przeznaczenie zostało opisane w ustaleniach szczegółowych - karcie danego terenu;
 - 16) usługi nieuciążliwe: usługi z wyłączeniem: usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m² powierzchni użytkowej, warsztatów samochodowych w tym blacharskich i lakierniczych, stacji paliw, stacji obsługi samochodów;
 - 17) wysokość zabudowy: w rozumieniu definicji zawartej w art. 2 pkt 30 ustawy z dnia 27 lipca 2023 r. o zmianie ustawy planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 18) zabudowa usługowo – mieszkaniowa: działka budowlana, na której znajduje się budynek mieszkalny i budynek usługowy.
2. Dla każdego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi obowiązują ustalenia ogólne i ustalenia szczegółowe.

§ 5.

1. W zakresie zasad kształtowania i ochrony ładu przestrzennego ustala się następujące nakazy, dopuszczenia i ograniczenia:
 - 1) obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów zgodnie z ustaleniami zawartymi w kartach terenów;
 - 2) obowiązuje stosowanie następujących materiałów wykończeniowych:
 - a) dla elewacji budynków stosować: cegłę, kamień, drewno – wyklucza się imitację tych materiałów oraz siding, blachę, płyty warstwowe, sztuczne okładziny; dopuszcza się licówki ceglane, deskowanie w szczytach, kamień dopuszcza się wyłączenie w części cokołowej budynków; tynk w odcieniach koloru jasnego beżowego, jasnego szarego, złamanej bieli, dopuszcza się stosowanie innych kolorów na maksymalnie 30% danej elewacji; wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów;
 - b) dla dachów stosować dachówkę ceramiczną, blachę na rąbek, blachodachówkę o wykończeniu matowym w odcieniach koloru czerwonego, grafitowego, wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów;

- c) dla stolarki okiennej stosować jeden kolor w obrębie jednego budynku;
- d) ustala się wymóg harmonizowania budynków usytuowanych na jednej działce budowlanej, objętym jednym pozwoleniem na budowę, pod względem kolorystycznym pokrycia dachowego i elewacji.

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 zieleń towarzyszącą oraz infrastrukturę techniczną;
 - 2) odstępstwa od ustaleń zawartych w ustaleniach szczegółowych - kartach terenów dotyczące wysokości dla inwestycji z zakresu łączności publicznej i infrastruktury elektroenergetycznej oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla wydzielonych terenów infrastruktury technicznej.
3. Ustala się ochronę krajobrazu kulturowego - ochronę naturalnego ukształtowania terenu z dopuszczeniem zmiany naturalnej rzędnej terenu o wysokość względną nie większą niż 1,00 m dla realizacji budynków, dróg, dojazdów (wykop, nasyp, wyrównanie powierzchni).

4. Ustala się ograniczenia w lokalizacji odnawialnych źródeł energii:

- 1) dopuszcza się lokalizację odnawialnych źródeł energii o mocy ustalonej w karcie danego terenu według następujących zasad:
 - a) w zabudowie usługowej i mieszkaniowo-usługowej urządzenia fotowoltaiczne lokalizować na dachach budynków i na powierzchni działki budowlanej; wyklucza się lokalizację na balkonach i elewacjach budynków; wysokość stelaży pod panele fotowoltaiczne lokalizowane na gruncie maksymalnie do 4 m;
 - b) w zabudowie jednorodzinnej urządzenia fotowoltaiczne lokalizować wyłącznie na dachach budynków; wyklucza się ich lokalizację na balkonach i elewacjach budynków;
 - c) w zasięgu strefy ochrony ekspozycji historycznej wsi Połchowo wyklucza się lokalizację urządzeń fotowoltaicznych w miejscach ekspozycyjnych i widocznych z ciągów komunikacyjnych;
 - d) dopuszcza się urządzeń wykorzystujących energię aerotermalną i geotermalną;
- 2) urządzenia wykorzystujące energię wiatru dopuszcza się wyłącznie do zasilania punktów oświetleniowych.

§ 6.

1. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu ustala się następujące zakazy:
- 1) prowadzenia działalności mogącej pogorszyć stan środowiska, lokalizowania i budowy składowisk odpadów niebezpiecznych;
 - 2) lokalizacji inwestycji mogących 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. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu ustala się następujące nakazy:

- 1) ochrony siedlisk i stanowisk gatunków chronionych zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej: dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną; ustalenia powyższe nie stanowią przesłanki do uzyskania stosownych zezwoleń odpowiednich organów na odstępstwa od zakazów w stosunku do ochrony chronionych gatunków;
 - 2) stosowania dla kształtowania terenów zieleni izolacyjno – krajobrazowej i innych powierzchni biologicznie czynnych gatunków rodzimych zgodnych z warunkami siedliskowymi z udziałem gatunków zimozielonych oraz z zastosowaniem drzew i krzewów;
 - 3) zebrania wierzchniej warstwy grunty (gleby) przed zabudową terenu w celu jej późniejszego wykorzystania do prac pielęgnacyjno – porządkowych;
 - 4) wprowadzenia drzew na parkingach terenowych powyżej 10 miejsc postojowych w proporcji minimum 1 drzewo na 3 miejsca postojowe;
 - 5) spełnienia dla prowadzonej działalności wymogów obowiązujących przepisów szczególnych ochrony środowiska (w tym w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych oraz hałasu) oraz zabezpieczenia pomieszczeń na pobyt ludzi przed uciążliwościami innych funkcji.
3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu ustala się następujące ograniczenia w zagospodarowaniu terenu:
- 1) przy realizacji inwestycji stosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, które ograniczą ich negatywny wpływ na środowisko;
 - 2) inwestycje realizować w sposób nienaruszający stosunki gruntowo – wodne oraz zachowując spójność systemu melioracyjnego całego obszaru;
 - 3) prowadzona działalność nie może stanowić źródła zanieczyszczania dla środowiska gruntowo - wodnego i wód oraz nie może trwale zmieniać stosunków wodnych na obszarze objętym planem oraz na terenach przyległych;
 - 4) zasięg uciążliwości dla środowiska działalności gospodarczej, prowadzonej na działce budowlanej musi być bezwzględnie ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w środki techniczne ochrony przed tymi uciążliwościami;
 - 5) przy lokalizacji obiektów usługowych należy uwzględnić wymogi ochrony przed hałasem i zanieczyszczeniami istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej między innymi poprzez nasadzenia zieleni krajobrazowo – izolacyjnej;
 - 6) obiekty i pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, znajdujące się w zasięgu uciążliwości spowodowanych własnym przedsięwzięciem inwestycyjnym, należy zabezpieczyć dostępnymi środkami technicznymi przed tymi uciążliwościami;

- 7) wykonywanie budowlanych prac ziemnych należy ograniczyć do terenu lokalizacji poszczególnych budynków, dojazdów do nich oraz terenów realizacji infrastruktury technicznej;
 - 8) do wykonania placów postojowych, dojazdów, miejsc postojowych dopuszcza się stosowanie nawierzchni przepuszczalnych (gruntowych) lub półprzepuszczalnych z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
 - 9) w zakresie ochrony przed hałasem i wibracjami: dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju przeznaczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 10) w zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi: zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. W obszarze objętym planem przeznacza się na cele nierolnicze grunty rolne klasy RIVa, RIVb, RV o łącznej powierzchni 2,93 ha.

§ 7.

1. W obszarze objętym planem nie wyznacza się granic terenów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.
2. Ustala się następujące parametry działek budowlanych uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości, dokonywanych na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz dla innych podziałów:
 - 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej 800 m², bliźniaczej 600 m², dla zabudowy usługowej i dla zabudowy usługowo-mieszkaniowej 1000 m²; dla działek skrajnych dopuszcza się tolerancję do 15%; dla działek wydzielanych dla obiektów infrastruktury technicznej, dla dojazdów, dojeżdż dopuszcza się powierzchnię dowolną;
 - 2) minimalna szerokość frontu działek: dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej 18 m, bliźniaczej 16 m, dla zabudowy usługowej i dla zabudowy usługowo-mieszkaniowej 20 m; dla działek skrajnych dopuszcza się tolerancję do 15%;
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego, do którego przylega działka: od 60 stopni do 150 stopni; dla działek skrajnych i narożnych – dowolny;
 - 4) dla wydzielanych działek stanowiących dojazdy do działek budowlanych należy przyjmować następujące zasady: szerokość minimum 8,00 m; dojazdy projektować jako przelotowe – to jest połączone z drogami publicznymi lub z drogami wewnętrznymi, w sytuacji braku takiej możliwości, dojazdy mogą być nieprzelotowe, jeśli są zakończone zatoczką do zawracania o wymiarach minimum 15,00 m x 15,00 m.

§ 8.

1. Obszar objęty planem powiązany jest komunikacyjnie z układem zewnętrznym poprzez istniejącą drogę – ul. Pucką (drogę powiatową nr 1515G), przyległą do obszaru objętego planem od strony zachodniej, położoną poza obszarem objętym planem oraz poprzez ul. Polną, przyległą do obszaru objętego planem od strony wschodniej, położoną poza obszarem objętym planem.

2. Obsługa komunikacyjna terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi zgodnie z ustaleniami zawartymi w kartach terenów.
3. Ustala się następujące minimalne wskaźniki i zasady lokalizacji miejsc do parkowania (miejsc postojowych - mp) dla samochodów osobowych:
 - 1) budynki mieszkalne jednorodzinne: 2 mp na 1 lokal mieszkalny;
 - 3) usługi: 1 mp na 50 m² powierzchni użytkowej budynku, jednak nie mniej niż 1 mp;
 - 4) tereny infrastruktury technicznej: wskaźnik dowolny;
 - 5) wymagane miejsca postojowe zrealizować w obrębie działki budowlanej: w garażu wbudowany, podziemnym lub w wydzielonym obiekcie;
 - 6) dla usług należy przewidzieć miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie minimum: 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 1-15, 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16-40, 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 40;
 - 7) miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w strefach zamieszkania i w strefach ruchu, o których mowa w ustawie prawo ruchu drogowym, realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 8) za miejsca postojowe wyliczone zgodnie z ustaleniami podanymi powyżej nie uznaje się ogólnodostępnych miejsc parkingowych zlokalizowanych w pasach drogowych dróg przyległych;
 - 9) przebudowa, rozbudowa, nadbudowa istniejących obiektów, lokalizacja nowych obiektów o funkcjach określonych w ustaleniach szczegółowych, a także zmiana sposobu użytkowania istniejących lokali i budynków, wymaga zaspokojenia potrzeb parkingowych zgodnie z zasadami ustalonymi w niniejszym paragrafie.
4. Ustala się następujące wskaźniki i zasady lokalizacji miejsc postojowych dla rowerów, realizowanych przez inwestora na terenie działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją: dla usług minimum 2 miejsca postojowe.

§ 9.

1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
 - 1) dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
 - 2) sieci infrastruktury technicznej zaleca się prowadzić w terenie drogi wewnętrznej 3KR, w dojazdach oraz terenach 1MNW-MNB-U, 2MNW-MNB - wzdłuż linii rozgraniczających terenów lub wzdłuż granic ewidencyjnych;
 - 3) infrastrukturę techniczną nadziemną realizować w sposób zapewniający ochronę walorów środowiskowych, infrastrukturę techniczną podziemną realizować w sposób umożliwiający przemieszczanie się dziko żyjących zwierząt;
 - 4) wymóg zachowania w zagospodarowaniu terenu dostępu do istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej dla potrzeb eksploatacyjnych i remontowych.
2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 2) przy planowaniu sieci wodociągowej należy uwzględnić odpowiednią ilość wody do celów przeciwpożarowego zaopatrzenia wodnego zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. W zakresie odprowadzenia ścieków: odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej.
4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:
 - 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na teren działki budowlanej lub na inny teren, do którego inwestor ma tytuł prawny; zaleca się okresowe retencjonowanie wód i ich wykorzystaniu do nawadniania terenów;
 - 2) dla terenów, gdzie może nastąpić zanieczyszczenie wód opadowych i roztopowych (tereny parkingów, dróg itd.) przed wprowadzeniem wód do odbiornika stosować urządzenia podczyszczające zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) spływ wód opadowych należy projektować w sposób chroniący teren przed erozją.
5. W zakresie zaopatrzenia w gaz: z sieci gazowej lub ze zbiorników.
6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło: z indywidualnych, ewentualnie grupowych nieemisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł ciepła z uwzględnieniem przepisów ustanowionych przez Sejmik Województwa Pomorskiego.
7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - 1) ustala się możliwość przebudowy, odbudowy, rozbudowy i nadbudowy linii elektroenergetycznych z uwzględnieniem warunków podanych w ust. 1 oraz z uwzględnieniem następujących wymogów:
 - a) istniejącą i projektowaną sieć przystosować do planowanego zagospodarowania;
 - b) usunięcie wszelkich kolizji istniejących sieci z obiektami projektowanymi odbywa się w porozumieniu z zarządcą sieci;
 - 2) zasilenie odbiorców w energię elektryczną na podstawie warunków przyłączeniowych;
 - 3) niezbędne kubaturowe obiekty infrastruktury technicznej lokalizować na wydzielonych działkach z możliwością dojazdu.
8. W zakresie systemów telekomunikacyjnych i teletechnicznych:
 - 1) linie telekomunikacyjne i teletechniczne należy projektować jako podziemne z uwzględnieniem wymogów podanych w ust.1;
 - 2) przy opracowywaniu projektów budowlanych należy uwzględnić istniejącą infrastrukturę telekomunikacyjną i teletechniczną, od której należy zachować odległości zgodne z obowiązującymi przepisami;
 - 3) przy lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej i ocenie ich oddziaływania na otoczenie należy uwzględnić oprócz istniejącej zabudowy także przewidziane w planie lokalizacje nowej zabudowy, zgodnie z parametrami określonymi w planie.
9. Usuwanie odpadów: odpady segregować i gromadzić w szczelnych pojemnikach - zgodnie z przepisami odrębnymi i przepisami obowiązującymi w gminie Puck.

10. Dopuszcza się realizację innych niż wymienionych w ust. 2-9 sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, wynikających z technicznych warunków realizacji inwestycji, zgodnie z przepisami odrębnymi i ustaleniami planu.

§ 10.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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.
2. Ustala się zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, nie związanych z realizacją inwestycji docelowych, z wyjątkiem zabudowy związanej z realizacją inwestycji, na czas jej budowy.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe.

§ 11.

1. Karta terenu o symbolu 1MNW-MNB-U (powierzchnia ok. 0,87 ha); przeznaczenie terenu:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej lub usług – wyłącznie usługi nieuciążliwe według definicji zawartej w § 4 ust.1 pkt 16; przeznaczenie terenu może być realizowane łącznie lub rozdzielnie;
- 2) dopuszcza się:
 - a) mieszkanie w budynku usługowym;
 - b) budynek mieszkalny i budynek usługowy na jednej działce budowlanej (zabudowa mieszkaniowo-usługowa);
 - c) obiekty towarzyszące;
 - d) odnawialne źródła energii:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: odnawialne źródła energii stanowiące mikroinstalacje z uwzględnieniem wymogów zawartych w § 5 ust.4,
 - dla usług i dla zabudowy mieszkalno-usługowej: odnawialne źródła energii o mocy do 100 kW na jednej działce budowlanej, z uwzględnieniem wymogów zawartych w § 5 ust.4;
- 3) wyklucza się: lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zakaz nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z § 5.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu i kształtowania krajobrazu: zgodnie z § 6.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy.

5. 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: minimalna 0,00, maksymalna 0,80; dla kondygnacji nadziemnych minimalna 0,00, maksymalna 0,50;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: minimum 0,30;
 - b) dla usług i dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej: minimum 0,20;
- 5) wysokość zabudowy, gabaryty obiektów:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne:
 - wysokość: do 9,00 m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
 - poziom posadowienia posadzki parteru: maksymalnie 0,60 m n.p.t.,
 - dachy: kąt nachylenia połaci głównych od 35 stopni do 45 stopni, dachy dwuspadowe symetryczne; dopuszcza się dachy o innym nachyleniu lub dachy płaskie na powierzchni nie większej niż 20% powierzchni rzutu wszystkich dachów danego budynku; dopuszcza się wystawki, lukarny, okna połaciowe; wystawki winny mieć dachy strome dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu; lukarny winny mieć dachy pulpitowe albo dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu; lukarny nie mogą przechodzić na poziom kondygnacji poniżej dolnej krawędzi dachu; suma szerokości lica lukarn i wystawek na każdej połaci dachu musi być mniejsza niż 30% długości tej połaci,
 - rzut bryły głównej budynku: prostokątny z dopuszczonymi wysunięciami i cofnięciami (łącznie do 1/3 długości danej elewacji),
 - usytuowanie bryły głównej budynków: dłuższym bokiem równoległe lub prostopadłe do drogi, z której następuje główny wjazd na działkę, z dopuszczeniem odchylenia do 15 stopni; dla działek przyległych do ul. Puckiej dopuszcza się usytuowanie dłuższym bokiem równoległe lub prostopadłe do granicy z tą drogą, z dopuszczeniem odchylenia do 15 stopni;
 - b) budynki usługowe:
 - wysokość: do 12,00 m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
 - poziom posadowienia posadzki parteru: maksymalnie 1,00 m n.p.t.,

- dachy: kąt nachylenia połaci głównych od 35 stopni do 45 stopni, dachy dwuspadowe symetryczne, dopuszcza się dachy o innym nachyleniu lub dachy płaskie na powierzchni nie większej niż 20% powierzchni rzutu wszystkich dachów danego budynku; dopuszcza się wystawki, lukarny, okna połaciowe; wystawki winny mieć dachy strome dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu; lukarny winny mieć dachy pulpitowe albo dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu; suma szerokości lica lukarn i wystawek na każdej połaci dachu musi być mniejsza niż 30% długości tej połaci,
- rzut bryły głównej prostokątny z dopuszczonymi wysunięciami i cofnięciami (łącznie do 1/3 długości elewacji),
- usytuowanie bryły głównej budynków: dowolne;

c) obiekty towarzyszące:

- wysokość zabudowy: do 6,00 m,
- poziom posadowienia posadzki parteru: maksymalnie 0,60 m n.p.t.,
- dachy: kąt nachylenia do 45 stopni;

d) inne obiekty budowlane: wysokość do 12,00 m, dachy dowolne;

6) minimalna liczba miejsc do parkowania: obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 3 i ust.4.

6. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z § 7.

7. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych zgodnie z § 7 ust.2;
- 2) wzdłuż linii rozgraniczającej z ul. Pucką wprowadzić zieleń izolacyjno-krajobrazową jak oznaczono na rysunku planu; przez teren zieleni dopuszcza się wjazdy i dojścia na przyległe działki budowlane, podziemną i nadziemną infrastrukturę techniczną.

8. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: z drogi wewnętrznej 3KR, z ul. Puckiej, przyległej do obszaru objętego planem od strony zachodniej;
- 2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 9.

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

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

§ 12.

1. Karta terenu o symbolu 2MNW-MNB (powierzchnia ok. 1,73 ha); przeznaczenie terenu:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;

- 2) dopuszcza się:
- a) obiekty towarzyszące;
 - b) odnawialne źródła energii stanowiące mikroinstalacje z uwzględnieniem wymogów zawartych w § 5 ust.4;
- 3) wyklucza się: lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zakaz nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z § 5.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu i kształtowania krajobrazu: zgodnie z § 6.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: wschodnia część terenu położona jest w strefie ochrony ekspozycji zespołu historycznej zabudowy wsi Połchowo, jak oznaczono na rysunku planu; zakaz lokalizacji obiektów wpływających negatywnie na ekspozycję zespołu.
5. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy: jak na rysunku planu;
 - 2) udział powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,25;
 - 3) intensywność zabudowy: minimalna 0,00, maksymalna 0,70; dla kondygnacji nadziemnych minimalna 0,00, maksymalna 0,40;
 - 4) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 0,30;
 - 5) wysokość zabudowy, gabaryty obiektów:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne w strefie ochrony konserwatorskiej zespołu historycznej zabudowy wsi Połchowo:
 - budynki powinny nawiązywać do architektury regionalnej według definicji zawartej w § 4 ust. 1 pkt 1,
 - wysokość: do 9,00 m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
 - poziom posadowienia posadzki parteru: maksymalnie 0,60 m n.p.t.,
 - b) budynki mieszkalne jednorodzinne poza strefą ochrony konserwatorskiej zespołu historycznej zabudowy wsi Połchowo:
 - wysokość: do 9,00 m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
 - poziom posadowienia posadzki parteru: maksymalnie 0,60 m n.p.t.,

- dachy: kąt nachylenia połaci głównych od 35 stopni do 45 stopni, dwuspadowe symetryczne, dopuszcza się dachy o innym nachyleniu lub dachy płaskie na powierzchni nie większej niż 20% powierzchni rzutu wszystkich dachów danego budynku; dopuszcza się wystawki, lukarny, okna połaciowe; wystawki winny mieć dachy strome dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu; lukarny winny mieć dachy pulpitowe albo dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu; suma szerokości lica lukarn i wystawek na każdej połaci dachu musi być mniejsza niż 30% długości tej połaci,
- rzut bryły głównej prostokątny z dopuszczonymi wysunięciami i cofnięciami (łącznie do 1/3 długości elewacji),
- usytuowanie bryły głównej budynków: dłuższym bokiem równoległe lub prostopadłe do drogi, z której następuje główny wjazd na działkę, z dopuszczeniem odchylenia do 15 stopni; dla działek przyległych do ul. Polnej dopuszcza się usytuowanie dłuższym bokiem równoległe lub prostopadłe do granicy ewidencyjnej z tą drogą, z dopuszczeniem odchylenia do 15 stopni;

b) obiekty towarzyszące:

- wysokość zabudowy: do 6,00 m,
- maksymalny poziom posadzki parteru: 0,60 m n.p.t.,
- dachy: kąt nachylenia połaci głównych do 45 stopni;

c) inne obiekty budowlane: wysokość do 12,00 m, dachy dowolne;

6) minimalna liczba miejsc do parkowania: obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 3 i ust.4.

6. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z § 7.

7. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych zgodnie z § 7 ust.2;
- 2) wzdłuż linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN-15kV, obowiązuje pas ochrony funkcyjnej o szerokości 14 – po 7m od osi linii - oznaczony na rysunku planu; zagospodarowanie terenu w obszarze pasa ochrony funkcyjnej wymaga uzyskania opinii zarządcy sieci; pas ochrony funkcyjnej nie obowiązuje w przypadku likwidacji linii;
- 3) wzdłuż linii rozgraniczającej z ul. Polną wprowadzić zieleni izolacyjno-krajobrazową jak oznaczono na rysunku planu; przez teren zieleni dopuszcza się wjazdy i dojścia na przyległe działki budowlane, podziemną i nadziemną infrastrukturę techniczną.

8. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: z drogi wewnętrznej 3KR, z ul. Polnej, przyległej do obszaru objętego planem od strony wschodniej;
- 2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 9.

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

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

§ 13.

1. **Karta terenu o symbolu: 3KR (powierzchnia ok. 0,33 ha); przeznaczenie terenu:**

- 1) teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) dopuszcza się: zielen, infrastrukturę techniczną;
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zakaz nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej.

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

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z § 6.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: wschodnia część terenu położona jest w strefie ochrony ekspozycji zespołu historycznej zabudowy wsi Połchowo, jak oznaczono na rysunku planu, zakaz lokalizacji obiektów wpływających negatywnie na ekspozycję zespołu.

5. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: nie dotyczy;
- 2) udział powierzchni zabudowy: nie dotyczy;
- 3) intensywność zabudowy: nie dotyczy;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,05 powierzchni terenu;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy, gabaryty obiektów: obiekty infrastruktury technicznej do 10,00 m;
- 6) minimalna liczba miejsc do parkowania: nie dotyczy.

6. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z § 7.

7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie dotyczy;

8. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) droga połączona na odcinku zachodnim z ul. Pucką - drogą powiatową nr 1215G, położoną poza obszarem objętym planem, na odcinku wschodnim z ul. Polną, położoną poza obszarem objętym planem;
- 2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 9.

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

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

Rozdział 4. Ustalenia końcowe.

§ 14.

Traci moc obowiązującą Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego fragment wsi Połchowo, uchwalony uchwałą nr XXI/58/12 Rady Gminy Puck z dnia 5 lipca 2012 r. (publikacja w Dz. Urz. Woj. Pom. z dnia 7 sierpnia 2012 r.) w granicach objętych niniejszym planem.

§ 15.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Puck.

§ 16.

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

Przewodniczący Rady Gminy:
Jolanta Bieszke

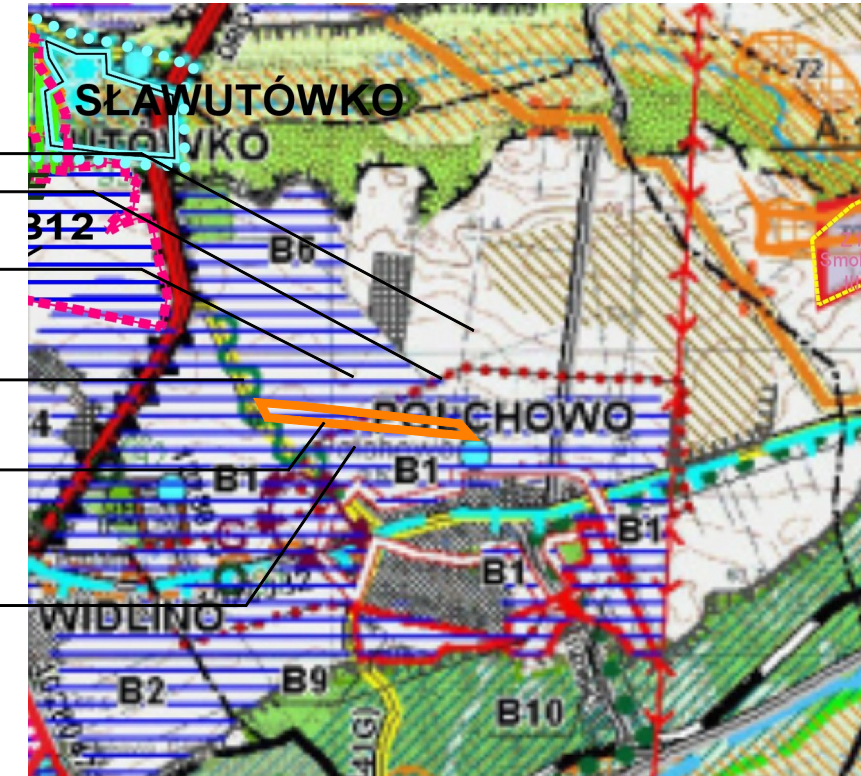
MIEJSCOWY PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO FRAGMENTU OBRĘBU POŁCHOWO (DZ. NR 24/1).
RYSUNEK PLANU, SKALA 1:1000
ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XXIII/104/25 RADY GMINY PUCK
Z DNIA 24 LIPCA 2025 R.

WYPIS I WYRYS Z OBOWIAZUJĄCEGO STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PUCK

OBZAR ROLNICO-OSADNICZY
STREFA OCHRONY EKSPOZYCJI
ZESPOŁÓW HISTORYCZNEJ ZABUDOWY
B6 - POTENCJALNY TEREN INWESTYCYJNY

ISTNIEJĄCA DROGA POWIATOWA,
WARTOŚCIOWA ALEJA DRZEW

B1 - POTENCJALNY TEREN INWESTYCYJNY
PASMO REKOWO - POŁCHOWO



MAPA SYTUACYJNO-WYSOKOŚCIOWA
Z UZBROJENIEM PODZIEMNYM
MAPA DO CELÓW PROJEKTOWYCH
SKALA 1: 1000

woj. pomorskie
Powiat: pucki
Gmina: Puck-G
Obr.: Połchowo
Działka: 24/1 i inne
Stan (S+W+U) jest aktualny na dzień: 03-10-2023
Identyfikator: GKK.6640.3707.2023
Mapę sporządził:
Sędzia mały 2000: 6.227.23.10.4-4, 6.227.24.06.3.3 i inne
Układ współrzędnych geodezyjnych: 2000
Układ 2000 PL-EVRS2007-NH

Dokument
podpisany przez
Daniel Kreft
Data: 2023.11.08
13:30:37 CET

GeoTeKa Daniel Kreft
84-241 Gdocińsko ul. Inżynierów 15
NIP: 58822963 Region: 36920854
tel. 507 551 222 geo.teka@puck.pl

Zakres opracowania	
Przeznaczenie, że niniejszy dokument został opracowany w wyniku prac geodezyjnych i technicznych, których rezultaty stanowią oparcie techniczne dla planu miejscowego, a nie dla innych celów.	
Identyfikator ogłoszenia planu	GKK.6640.3707.2023
Organ uchwały geodezyjnej, który wydał ogłoszenie	Starosta Pucki
Wykonawca prac geodezyjnych	GeoTeKa Daniel Kreft
Wzrost data sporządzenia dokumentu technicznego	Protokół Weryfikacji
Wzrost data sporządzenia mapy sytuacyjno-wysokościowej	GKK.6640.3707.2023 45834 z dnia 07-11-2023
Wzrost data sporządzenia mapy sytuacyjno-wysokościowej	Daniel Kreft upr. 22954

OBJAŚNIENIA

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKARCZALNE LINIE ZABUDOWY

POZ.1
2MNW-MNB
POZ.2

- TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ LUB ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ BLIŹNACZEJ LUB USŁUG
- TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ LUB ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ BLIŹNACZEJ
- TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
- STREFA ZIEMIENI IZOLACYJNO - KRAJOBRAZOWEJ
- PAS OCHRONY FUNKCYJNEJ NAPIĘTOWEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA SN -15 kV
- STREFA OCHRONY EKSPOZYCJI HISTORYCZNEJ ZABUDOWY WSI POŁCHOWO

GŁÓWNY PROJEKTANT
MGR INŻ. ARCH. JAKUB SIENIAWSKI
uprawniony do sporządzania planów miejscowych na podstawie art. 5 pkt 3 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

PROJEKTANT
MGR INŻ. ARCH. GABRIELA SIENIAWSKA
uprawniona do sporządzania planów miejscowych na podstawie art. 5 pkt 1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
marzec 2025

PRACOWNIA ARCHITEKTURY
STUDIOPROJEKT
architekt Jakub Sieniański
ul. Jedna 40, 83-010 Rumienica
t: 6 0 6 3 7 0 7 3 5
e: pracownia@studioprojekt.co

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXIII/104/25

Rady Gminy Puck

z dnia 24 lipca 2025 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych
do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu
Połchowo (dz. nr 24/1).**

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 z późn. zm.) Rada Gminy Puck rozstrzyga co następuje:

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu Połchowo (dz. nr 24/1) wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożony był do publicznego w siedzibie Urzędu Gminy Puck w dniach od dnia 23 grudnia 2024 r. do dnia 24 stycznia 2025 r. dyskusja publiczna odbyła się w dniu 16 stycznia 2025 r. termin składania uwag upłynął w dniu 7 lutego 2025 r.
2. Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego złożono jedną uwagę, która została rozpatrzona przez Wójta Gminy Puck w dniu 20 lutego 2025 r. Uwaga została uwzględniona przez Wójta Gminy Puck.
3. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu Połchowo (dz. nr 24/1) wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożony był ponownie do publicznego w siedzibie Urzędu Gminy Puck od dnia 22 maja 2025 r. do dnia 20 czerwca 2025 r. termin składania uwag do dnia 4 lipca 2025 r.; termin składania uwag upłynął w dniu 4 lipca 2024 r.
4. Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego złożono nie złożono uwag.

Przewodniczący Rady Gminy:
Jolanta Bieszke

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXIII/104/25

Rady Gminy Puck

z dnia 24 lipca 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zapisanych w miejscowym planie planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu Połchowo (dz. nr 24/1), oraz zasadach 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 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 miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu Połchowo (dz. nr 24/1) nie przewiduje się realizację zadań z zakresu inwestycji infrastruktury komunikacyjnej stanowiących zadania własne gminy.
2. W obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu Połchowo (dz. nr 24/1) nie przewiduje się realizację zadań z zakresu inwestycji infrastruktury technicznej stanowiących zadania własne gminy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXIII/104/25

Rady Gminy Puck

z dnia 24 lipca 2025 r.

Zalacznik4.xml



Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

UZASADNIENIE DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTU OBRĘBU POŁCHOWO (DZ. NR 24/1).

1. INFORMACJA O PROJEKCIE PLANU

Projekt planu sporządzony został na podstawie uchwały Rady Gminy Puck nr LXIII/93/23 z dnia 31 sierpnia 2023 r. Projekt planu obejmuje działkę nr 24/1, położoną po północnej stronie terenów zainwestowanych wsi Połchowo, pomiędzy ul. Pucką i ul. Polną.

Działka stanowi klasoużytek gruntowy rolny, niezabudowany, klasy RIVa, RIVb, RV o powierzchni 2,93 ha.

Dla terenu, w którym położona jest działka obowiązuje Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego fragment wsi Połchowo, uchwalonego uchwałą nr XXI/58/12 Rady Gminy Puck z dnia 5 lipca 2012 r. (publikacja w Dz.Urz.Woj. Pom. z dnia 7 sierpnia 2012 r.).

Działka położona jest w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 13.R o przeznaczeniu: „*tereny upraw rolnych, sadowniczych i ogrodnich, z wykluczeniem lokalizacji budynków.*”

Celem sporządzenia planu jest zmiana przeznaczenia rolnego na funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług.

Obszar objęty planem przeznacza się na funkcje:

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej lub usług - teren 1MNW-MNB-U,
- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej – teren 2MNW-MNB,
- komunikacji drogowej wewnętrznej – teren 3KR, wyznaczony wzdłuż południowej granicy terenu; teren stanowi pas o szerokości 5m. Łącznie z drogą wydzieloną po południowej stronie terenu stanowić będzie drogę wewnętrzną obsługującą tereny zabudowy położone po jej północnej i południowej stronie.

Ustalone gabaryty i zasady usytuowania budynków w strefie ochrony ekspozycji zespołu zabudowy historycznej wsi Połchowo uwzględniają jej ochronę.

Bilans terenu:

- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej: 0,87 ha,
- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej lub usług: 1,73 ha,
- teren drogi wewnętrznej: 0,33 ha.

Razem 2,93 ha.

Ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Puck.

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

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

- część zachodnia: w *potencjalnym terenie inwestycyjnym o symbolu B6*; dla terenu o tym symbolu nie określono przeznaczenia;

- część wschodnia: w *potencjalnym terenie inwestycyjnym o symbolu B1*; teren opisano jako *pasmo Rekowo – Polchowo, rozwój funkcji mieszkaniowych, rozwój funkcji produkcyjno – gospodarczych i usługowych – wykorzystaniem walorów miejsca, promocja rozwoju funkcji stwarzających miejsca pracy i przynoszących efekty ekonomiczne dla gminy*;

Część wschodnia położona jest również w *strefie ochrony ekspozycji zespołów zabudowy historycznej (wsi Polchowo), ograniczenie gabarytów zabudowy*;

- droga przyległa do obszaru objętego planem od strony zachodniej, jest drogą powiatową, wzdłuż drogi występuje wartościowa aleja drzew.

Ustalone w projekcie planu funkcje nie naruszają ustaleń studium.

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

Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

W planie spełniono wymagania poprzez ustalenie zasad kształtowania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, wskaźników zagospodarowania terenów, maksymalnej wysokości zabudowy i gabarytów obiektów, wymagań dotyczących materiałów wykończeniowych elewacji i dachów. Ustalenia te są spójne z ustaleniami planu dla terenów przyległych, zapewniają ład przestrzenny.

Potrzeby zrównoważonego rozwoju zapewniono poprzez:

- możliwość rozwoju społeczno-gospodarczego poprzez realizację zabudowy mieszkaniowej w terenie przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub usługi (teren 1MNW-MNB-U) oraz realizację zabudowy mieszkaniowej w terenie przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (teren 2MNW-MNB),

- ustalenie zasad ochrony środowiska przyrodniczego,

- ustalenie zachowania równowagi środowiska, poprzez wymóg zachowania minimum 20% powierzchni biologicznie czynnej na działkach z zabudową usługową i usługowo- mieszkaniową oraz minimum 30% na działkach z zabudową mieszkaniową,

- ustalenie strefy zieleni izolacyjno-krajobrazowej wzdłuż ul.Polnej oraz wzdłuż drogi powiatowej.

Uwzględnienie walorów architektonicznych i krajobrazowych.

Obszar objęty planem przylega do terenów zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi – są to budynki parterowe z poddaszem (tylko jeden budynek jest z dachem płaskim), dachy dwuspadowe z kalenicą, kąt nachylenia połaci dachowym ok. 40 stopni. Budynki zlokalizowane są kalenicą równolegle lub prostopadle do drogi dojazdowej. Budynki tworzą spójny zespół zabudowy.

W projekcie planu ustalono podobne formy zabudowy, co zapewnia ochronę walorów architektonicznych i krajobrazowych.

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

Wymagania te zostały uwzględnione poprzez ustalenie dla realizowanych inwestycji zakazów, nakazów i ograniczeń w ich realizacji. Obszar objęty planem położony jest poza obszarami chronionymi na podstawie ustawy o ochronie przyrody.

Obszar planu obejmuje jedną działkę ewidencją nr 24/1, o pow. 2,93 ha, na działce występują grunty rolne klasy RIVa, RIVb, RV.

Działkę w całości przeznacza się na cele nierolnicze na podstawie niniejszego planu.

Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

W obszarze objętym planem nie występuje zabytki, obiekty o wartościach historyczno-kulturowych ani dobra kultury współczesnej.

Wymagania ochrony ekspozycji zespołu historycznej zabudowy wsi Połchowo, ustalonej w studium uwzględniono poprzez ustalenie ograniczenia wysokości zabudowy (dla infrastruktury z zakresu łączności publicznej i elektroenergetyki wysokość dowolna), ustalenie formy dachów i usytuowania budynków w sposób nawiązujący do historycznych zasad, zakaz lokalizacji obiektów wpływających negatywnie na ekspozycję zespołu, masztów i anten telefonii komórkowej.

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

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

- 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,
- przy planowaniu sieci wodociągowej uwzględnienia odpowiedniej ilości wody do celów przeciwpożarowego zaopatrzenia wodnego zgodnie z przepisami odrębnym,
- ustalenia strefy ochrony funkcyjnej wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV.

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.

Walory ekonomiczne przestrzeni.

Obszar objęty planem posiada walory ekonomiczne wynikające z:

- położenia przy drodze powiatowej (ul. Puckiej), która połączona jest z drogą wojewódzką nr 216; powiązanie z tą drogą zapewnia dogodny dojazd do projektowanych usług mieszkańcom Połchowa i innych miejscowości,
- położenia w odległości ok. 370 m od centrum wsi Połchowo, gdzie znajdują się podstawowe usługi, w tym szkoła podstawowa.

Walory ekonomiczne wykorzystane zostały poprzez ustalenie funkcji usługowych i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Prawo własności.

Obszar objęty planem stanowi własność prywatną. Projekt planu sporządzono na wniosek właściciela, który złożył wniosek o zmianę przeznaczenia terenu z funkcji rolnych na funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej.

Wniosek został uwzględniony.

Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Nie występują uwarunkowania do określenia wymagań.

Potrzeby interesu publicznego.

Zgodnie z pismem Urzędu Marszałkowskiego znak DRRP-G.7637.67.2024 z dnia 25 marca 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.

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

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

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.

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.

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

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

1) Obwieszczenie i ogłoszenie o podjęciu przez Radę Gminy Puck uchwały nr LXIII/93/23 Rady Gminy Puck z dnia 31 sierpnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego fragmentu obrębu Połchowo (dz. nr 24/1)), o przystąpieniu do sporządzenia planu i prognozy oddziaływania na środowisko:

- publikacja na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Puck, pismo znak BGG.6721.06.2024 od dnia 28.02.2024 r.

- publikacja na tablicy ogłoszeń w miejscowości Połchowo, pismo znak BGG.6721.06.2024 od dnia 28.02.2024 r.

- publikacja na stronie internetowej: bip/gminapuck oraz na stronie podmiotowej urzędu gminy puck <https://gmina.puck.pl> od dnia 06.03.2024 r.

- publikacja w prasie: Dziennik Bałtyki z dnia 25.02.2024 r.

2) Obwieszczenie i ogłoszenie o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 23 grudnia 2024 r. do 24 stycznia 2025 r., termin składania uwag do dnia 7 lutego 2025 r.

- publikacja na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Puck, pismo znak - pismo znak BGG.6721.81.2024 z dnia 11.12.2024 r. od dnia 11.12.2024 r.

- publikacja na tablicy ogłoszeń w miejscowości Połchowo, pismo znak BGG.6721.81.2024 z dnia 11.12.2024 r. od dnia 11.12.2024 r.

- publikacja na stronie internetowej: <https://bip.gmina.puck.pl>, publikacja w dniu 11.12.2024

- publikacja w prasie: Dziennik Bałtyki z dnia 16.12.2024 r.

3) Udostępnienie w okresie wyłożenia projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko projektu planu miejscowego wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko.

W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu została złożona jedna uwaga, dotycząca przebiegu drogi 3KR, uwaga została uwzględniona przez Wójta Gminy Puck.

Do projektu planu została wprowadzona zmiana i projekt planu wyłożono ponownie do publicznego wglądu

4) Obwieszczenie i ogłoszenie o ponownym wyłożeniu projektu planu do ponownego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 22 maja 2025 r. do 20 czerwca 2025 r. termin składania uwag do dnia 4 lipca 2025 r.:

- publikacja na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Puck, pismo znak od dnia 15.05.2025 r.

- publikacja na stronie internetowej: bip/gminapuck/ od dnia 19.05.2025 r.

- publikacja w prasie: Dziennik Bałtyki z dnia 16.05.2025 r.

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

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

Realizacja ustaleń planu miejscowego gmina spowoduje dochody z tytułu:

- podatków od 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

Marcin Nikrant