

**UCHWAŁA Nr XXV/114/25
RADY GMINY PUCK**

z dnia 28 sierpnia 2025 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
fragmentu wsi Osłonino – część północna**

Na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 27 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. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (t.j. Dz.U. z 2023 r., poz. 1688 ze zm.) w zw. z art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 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 LII/98/22 Rady Gminy Puck z dnia 06 października 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Osłonino – część północna, gmina Puck, w rejonie ul. Lipowej,

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

§ 1.

1. Stwierdza się, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu wsi Osłonino – część północna, nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Puck” uchwalonego uchwałą Rady Gminy Puck nr XXIX/86/2000 z dnia 03 października 2000 r., z późniejszymi zmianami.
2. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Osłonino – część północna, w rejonie ul. Lipowej, w granicach oznaczonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, o powierzchni ok. 0,4880 ha, zwaną dalej planem miejscowym.

§ 2.

Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) część graficzna - rysunek zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Osłonino – część północna, w skali 1:1000, zwany dalej rysunkiem planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały; integralną częścią rysunku planu jest wyrys ze Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Puck, z oznaczeniem granic terenu objętego planem;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Osłonino – część północna, załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zapisanych w zmianie miejscowego planu

RADA GMINY
PUCK

zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Osłonino – część północna, oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;

- 4) dane przestrzenne zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Osłonino – część północna, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

Rozdział 1.

Ustalenia wstępne.

§ 3.

1. Ustalenia planu zawarte są w części tekstowej – to jest w niniejszej uchwale i w części graficznej to jest na rysunku planu w skali 1: 1000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Na rysunku planu obowiązują następujące oznaczenia graficzne:
 - 1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) oznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi: cyfra oznacza numer terenu, symbole literowe oznaczają przeznaczenie terenu;
 - 5) przeznaczenie terenów:
 - a) MN-MW-U: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
 - b) ZP: teren zieleni urządzonej;
 - 6) zasady ochrony przyrody:
 - a) otulina Nadmorskiego Parku Krajobrazowego – cały obszar objęty planem;
 - b) Obszar Natura 2000 Zatoka Pucka i Półwysep Helski;
 - c) drzewo do zachowania i ochrony;
 - 7) zasady ochrony zabytków:
 - a) budynek o wartościach historyczno-kulturowych;
 - b) strefa ochrony konserwatorskiej historycznej wsi Osłonino – cały obszar objęty planem;
 - 8) oznaczenia elementów zagospodarowania terenów:
 - a) strefa zieleni izolacyjno – krajobrazowej;
 - b) pas ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej niskiego napięcia 0,4 kV;
 - 9) oznaczenia informacyjne:
 - a) granica pasa ochronnego brzegu morskiego;

- b) granica Nadmorskiego Parku Krajobrazowego;
 - c) aleja lipowa - pomniki przyrody;
 - d) okazy drzew poza obszarem objętym planem;
 - e) nazwy ulic przyległych.
3. Integralną częścią rysunku planu miejscowego jest wyrys ze Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Puck z oznaczeniem granic terenu objętego planem miejscowym.
4. Położenie linii rozgraniczających dla celów geodezyjnych należy określać zgodnie z przebiegiem granicy ewidencyjnej działek, wzdłuż których występują, a w przypadku, gdy linia ta nie biegnie wzdłuż granicy ewidencyjnej działki, poprzez odczyt wymiaru z rysunku planu w odniesieniu do osi linii.
5. Dla każdego terenu obowiązują ustalenia ogólne i ustalenia szczegółowe.
6. W obszarze objętym planem:
- 1) nie występują: przestrzenie publiczne w rozumieniu definicji zawartej w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. wyznaczone jako przestrzenie publiczne w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Puck;
 - 2) nie występują: udokumentowane złoża kopalin, tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych.

Rozdział 2. Ustalenia ogólne.

§ 4.

1. Definicje pojęć używanych w niniejszym planie.

1) dach:

- a) dwuspadowy symetryczny: rodzaj zadaszenia budynku lub innego obiektu budowlanego, składającego się z dwóch (dach dwuspadowy dwupołaciowy) lub większej liczby połaci (dach dwuspadowy wielopołaciowy), których pary łącząc się najwyżej położonymi poziomymi krawędziami, tworzą kalenice dachu i posiadają symetryczne kąty nachylenia oraz równe długości; tym samym - symetria dachu nie oznacza symetrii rzutu poziomego połaci dachowej, ani symetrii usytuowania drugorzędnych elementów architektonicznych i konstrukcyjnych dachu, takich jak kominy, lukarny, wyłazy dachowe i okna połaciowe oraz zadaszenia wykuszy, wystawek, loggii, ryzalitów, itp. ;
- b) połać główna dachu dwuspadowego symetrycznego: część zadaszenia oparta na prostokątnym zarysie rzutu poziomego głównej części bryły budynku lub głównej części innego obiektu budowlanego, dominująca swoją powierzchnią i wysokością usytuowania kalenicy nad pozostałymi częściami zadaszenia;
- c) płaski: dach o kącie nachylenia połaci do 12 stopni; dach strony stromy: o kącie nachylenia połaci powyżej 12 stopni;

- c) ustalenia zawarte w kartach terenów dotyczące formy dachu, nie dotyczą: wykuszy, loggii, lukarn, ryzalitów, dla których dopuszcza się dowolną formę dachu – dopuszczenie nie dotyczy budynku o wartościach historyczno – kulturowych;
- 2) infrastruktura techniczna: sieci, przyłącza, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej: zaopatrzenia w wodę, ciepło, gaz, telekomunikacji, teletechniki, łączności publicznej, odprowadzenia ścieków, wód roztopowych i deszczowych (w tym zbiorniki retencyjne), melioracji, elektroenergetyki, usuwania odpadów, definiowane lub rozumiane zgodnie z przepisami właściwych ustaw, wraz ze strefami ochronnymi wymaganymi przepisami odrębnymi;
- 3) intensywność zabudowy: w rozumieniu definicji zawartej w art. 2 pkt 31 ustawy z dnia 27 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) jaskrawy kolor: kolor materiałów budowlanych przejąskrawiony, połyskujący, o wysokiej intensywności barw oraz nie będący kolorem naturalnym – tradycyjnych materiałów budowlanych (to znaczy: cegła ceramiczna, tynk mineralny w odcieniach bieli, beży, kamień naturalny w partii cokołowej, drewno);
- 5) kondygnacja nadziemna: w rozumieniu definicji zawartej w art. 2 pkt 34 ustawy z dnia 27 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 6) nadziemna intensywność zabudowy: w rozumieniu definicji zawartej w art. 2 pkt 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o zmianie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 7) nieprzekraczalna linia zabudowy: linia ograniczająca obszar, poza którym nie mogą być zlokalizowane budynki ani obiekty towarzyszące; nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy drugorzędnych elementów budynku, takich jak: ganki, wiatrołapy, schody zewnętrzne, pochylnie, rampy itp., które mogą przekraczać tę linię o maksymalnie 1,50 m; okapy dachu mogą przekraczać tę linię maksymalnie o 0,60 m oraz obiektów infrastruktury technicznej i podziemnych części budynków znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu;
- 5) obiekty towarzyszące: garaże, budynki gospodarcze, wiaty, altany itp.;
- 6) odnawialne źródła energii stanowiące mikroinstalacje: w rozumieniu ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii;
- 7) udział powierzchni biologicznie czynnej: w rozumieniu definicji zawartej w art. 2 pkt 29 ustawy z dnia 27 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 8) 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;
- 9) przepisy odrębne: przepisy ustaw i akty wykonawcze do tych ustaw;
- 10) strefa zieleni izolacyjno-krajobrazowej: strefa wielowarstwowej zieleni izolacyjno-krajobrazowej formowanej piętrowo: zieleni niska, średnia oraz wysoka, o gatunkach zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi;
- 11) teren: teren wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, posiadający indywidualne oznaczenie to jest numer porządkowy i symbol przeznaczenia terenu, którego przeznaczenie zostało opisane w ustaleniach szczegółowych - karcie danego terenu;

- 12) wysokość zabudowy: w rozumieniu definicji zwartej w art. 2 pkt 30 ustawy z dnia 27 lipca 2023 r. o zmianie ustawy planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. Dla każdego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi obowiązują ustalenia ogólne i ustalenia szczegółowe.

§ 5.

1. W zakresie zasad kształtowania i ochrony ładu przestrzennego ustala się następujące nakazy, dopuszczenia i ograniczenia:
 - 1) obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów zgodnie z ustaleniami w kartach terenów; maksymalna wysokość zabudowy nie dotyczy obiektów infrastruktury elektroenergetycznej;
 - 2) obowiązuje stosowanie następujących materiałów wykończeniowych:
 - a) dla elewacji budynków stosować: cegłę w kolorze czerwonym, kamień, drewno (lub ich imitacje), tynk w odcieniach koloru jasnego beżowego, jasnego szarego, złamanej bieli, dopuszcza się stosowanie innych kolorów na maksymalnie 30% elewacji; wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów oraz imitacji drewna;
 - b) dla dachów stosować: dachówkę ceramiczną, blachodachówkę o wykończeniu matowym w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, szarego; wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów; dla dachów płaskich dopuszcza się stosowanie materiałów dowolnych;
 - c) dla stolarki okiennej stosować jeden kolor w obrębie jednego budynku;
2. W terenach wydzielonych liniami rozgraniczającymi dopuszcza się:
 - 1) lokalizację budynków, obiektów towarzyszących oraz trafostacji na granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5m od tej granicy;
 - 2) 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 zieleni towarzyszącą oraz infrastrukturę techniczną;
 - 3) odstępstwa od ustaleń zawartych w ustaleniach szczegółowych - kartach terenów dotyczące wysokości i wskaźników zagospodarowania dla inwestycji z zakresu łączności publicznej i infrastruktury elektroenergetycznej.

§ 6.

1. Zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:
 - 1) w obszarze objętym planem ustala się zakaz:
 - a) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska; wykluczenie nie dotyczy realizacji inwestycji infrastruktury technicznej;

b) lokalizacji inwestycji mogącej spowodować 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;

c) realizacji inwestycji, mogących spowodować poważne awarie, zagrażające zdrowiu ludzi i środowisku.

2) w obszarze objętym planem ustala się nakaz:

a) ochrony siedlisk i stanowisk gatunków chronionych zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej: dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną; ustalenia powyższe nie stanowią przesłanki do uzyskania stosownych zezwoleń odpowiednich organów na odstępstwa od zakazów w stosunku do ochrony chronionych gatunków;

b) stosowania dla kształtowania terenów zieleni izolacyjno – krajobrazowej i pozostałych powierzchni biologicznie czynnych, gatunków rodzimych zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi, z udziałem gatunków zimozielonych oraz z zastosowaniem drzew i krzewów;

c) zebrania wierzchniej warstwy gruntu (gleby) przed zabudową terenu w celu jej późniejszego wykorzystania do prac pielęgnacyjno – porządkowych;

d) spełnienia dla prowadzonej działalności wymogów obowiązujących przepisów szczególnych ochrony środowiska (w tym w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych oraz hałasu) oraz zabezpieczenia pomieszczeń na pobyt ludzi przed uciążliwościami innych funkcji.

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

1) przy realizacji inwestycji stosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, które ograniczą ich negatywny wpływ na środowisko;

2) należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi (np. drenaż, przepusty itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych; w przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejące urządzenia melioracyjne należy je zachować lub przebudować zachowując spójność systemu całego obszaru; dopuszcza się możliwość realizacji rowów melioracyjnych, niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania nowych obiektów (w tym odwadniających drogi);

3) prowadzona działalność nie może stanowić źródła 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) ustala się następujące standardy ochrony akustycznej w rozumieniu Prawa ochrony środowiska oraz rozporządzenia dotyczącego dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
 - a) dla terenu o symbolu 1MN-MW-U: jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - b) dla terenu o symbolu 2ZP: jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe;
 - 10) w zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi: zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Ustaleniami niniejszego planu nie zmienia się przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze innych terenów niż przeznaczono w obowiązującym planie miejscowym.

§ 7.

1. Obszar objęty planem położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej zabytkowego zespołu zabudowy historycznej wsi Osłonino; dla strefy ustala się:
 - 1) ochronę historycznej kompozycji przestrzennej, historycznego układu zabudowy, historycznej zieleni w formie komponowanej lub luźnej oraz innych elementów historycznego zagospodarowania;
 - 2) kształtowanie nowej zabudowy w nawiązaniu do przekazów historycznych a w przypadku ich braku w oparciu o analogie z harmonijnym połączeniem elementów tradycyjnych i współczesnych;
 - 3) zakaz lokalizacji obiektów i budowli niszczących walory krajobrazowe i całkowicie przesłaniających wglądy krajobrazowe na tereny otaczające;
 - 4) kształtowanie nowej zabudowy w wysokim standardzie materiałowym i technologicznym, przy użyciu tradycyjnych materiałów;
 - 5) ochronę krajobrazu kulturowego poprzez ochronę naturalnego ukształtowania terenu.
2. W obszarze objętym planem znajduje się budynek o wartościach historyczno – kulturowych objęty ochroną ustaleniami planu, oznaczony na rysunku planu; dla budynku ustala się:
 - 1) zachowanie formy architektonicznej, to jest bryły głównej (bez dobudówek), kształtu dachu, dyspozycji ścian, detalu architektonicznego, w tym wielkość i kształt otwór drzwiowych i okiennych, historyczne materiały budowlane i kolorystykę;

- 2) zakaz: rozbudowy i nadbudowy, umieszczanie lukarn, ocieplanie budynków od zewnątrz, lokalizacji instalacji zasilanych energią słoneczną na elewacjach i połaciach dachu eksponowanych z dróg;
- 3) dopuszcza się: wymianę technicznie zużytych elementów budynków pod warunkiem zachowania pierwotnego wyglądu tych elementów, modernizację (przebudowę) we wnętrzu z poszanowaniem elementów chronionych.

§ 8.

1. W obszarze objętym planem nie wyznacza się granic terenów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.
2. Ustala się następujące parametry działek budowlanych uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości, dokonywanych na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz innych podziałów:
 - 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i dla zabudowy usługowej 600 m², dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 800 m²; dla działek skrajnych dopuszcza się tolerancję do 15%; dla działek wydzielanych dla obiektów infrastruktury technicznej, dla dojazdów, dojeżdż dojeżdż dopuszcza się powierzchnię dowolną;
 - 2) minimalna szerokość frontu działek: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna 16 m, dla działek skrajnych dopuszcza się tolerancję do 15%; dla działek wydzielanych dla obiektów infrastruktury technicznej, dla dojazdów, dojeżdż dopuszcza się szerokość dowolną;
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego, do którego przylega działka: od 60 stopni do 150 stopni; dla działek skrajnych i narożnych dopuszcza się dowolny;
 - 4) dla wydzielanych działek stanowiących dojazdy do działek budowlanych należy przyjmować następujące zasady: szerokość minimum 6,00 m, dojazdy projektować jako przelotowe – to jest połączone z drogami publicznymi lub z drogami wewnętrznymi, w sytuacji braku takiej możliwości, dojazdy mogą być nieprzelotowe, jeśli są zakończone zatoczką do zawracania o wymiarach minimum 13,00 m x 13,00 m.

§ 9.

1. Obszar objęty planem powiązany jest zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez drogi przyległe, położone poza obszarem objętym planem: istniejącą drogę – ul. Lipową (drogę publiczną powiatową nr 1315 G) przyległą do obszaru objętego planem od strony północnej, ul. Leśną (drogę publiczną gminną), przyległą do obszaru objętego planem od strony zachodniej, ul. Kasztanową (drogę publiczną gminną), przyległą do obszaru objętego planem od strony wschodniej.
2. Obsługa komunikacyjna terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi zgodnie z ustaleniami zawartymi w kartach terenów.
3. W zagospodarowaniu terenów uwzględnić drogi pożarowe zgodnie z obowiązującymi przepisami.
4. Ustala się następujące minimalne wskaźniki i zasady lokalizacji miejsc do parkowania (miejsc postojowych - mp) dla samochodów osobowych:

- 1) budynki mieszkalne jednorodzinne: 2 mp na 1 lokal mieszkalny;
 - 2) budynki mieszkalne wielorodzinne: 1,50 mp na 1 lokal mieszkalny;
 - 3) usługi i lokale usługowe w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych: 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: na powierzchni terenu, w garażu wbudowanym i podziemnym, lub w wydzielonym obiekcie;
 - 6) dla usług, lokali w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych oraz dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych 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 i więcej; miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w strefach zamieszkania i w strefach ruchu, o których mowa w ustawie prawo ruchu drogowym, realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 7) za miejsca postojowe wyliczone i zlokalizowane zgodnie z ustaleniami podanymi powyżej nie uznaje się ogólnodostępnych miejsc parkingowych zlokalizowanych w pasach drogowych terenów dróg wewnętrznych;
 - 8) 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.
5. Ustala się następujące wskaźniki i zasady lokalizacji miejsc postojowych dla rowerów, realizowanych przez inwestora na terenie działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją: dla zabudowy usługowej minimum 2 miejsca postojowe.

§ 10.

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

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

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

§ 11.

1. Na całym obszarze objętym planem ustala się zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego; do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu, bez prawa lokalizacji nowej zabudowy.
2. Ustala się zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, nie związanych z realizacją inwestycji docelowych, z wyjątkiem zabudowy związanej z realizacją inwestycji, na czas jej realizacji.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe.

§ 12.

1. Karta terenu o symbolu 1MN-MW-U (powierzchnia ok. 0,4500 ha).
2. Przeznaczenie terenu:
 - 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług; na jednej działce budowlanej ustalone przeznaczenie terenu może być realizowane łącznie lub rozdzielnie;
 - 2) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:
 - a) mieszkanie w budynku usługowym;
 - b) budynek mieszkalny i budynek usługowy na jednej działce budowlanej (zabudowa mieszkalno– usługowa);
 - c) obiekty towarzyszące;
 - d) odnawialne źródła energii stanowiące mikroinstalacje: urządzenia fotowoltaiczne lokalizowane wyłącznie na budynkach – z wykluczeniem miejsc ekspozycyjnych i widocznych z ciągów komunikacyjnych takich jak: połacie dachu, elewacje, balkony; urządzenia wykorzystujące energię aerotermalną i geotermalną; urządzenia wykorzystujące energię wiatru dopuszcza się wyłącznie do zasilania punktów oświetleniowych;
 - 3) wyklucza się:
 - a) budynki mieszkalne szeregowe;
 - b) usługi związane z naprawą i obsługą pojazdów samochodowych i motocyklowych;
 - c) przedsięwzięcia podane w § 6 ust.1 pkt 1.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z § 5.
4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu i kształtowania krajobrazu:
 - 1) zgodnie § 6 ust. 1, 2, 3;

- 2) teren od strony wschodniej przylega do drzew w alei lipowej – pomnika przyrody (położonego poza obszarem objętym planem); dla terenu przyległego do alei obowiązują przepisy ustanawiające pomnik przyrody i przepisy ustawy o ochronie przyrody;

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, i krajobrazu kulturowego:

- 1) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej zespołu zabudowy historycznej wsi Osłonino, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust.1;
- 2) w terenie znajduje się budynek o wartościach historyczno – kulturowych, dla którego 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 0,25; dla stanu istniejącego przekraczającego wskaźnik 0,25 dopuszcza się jego zwiększenie do 0,35; dla stanu istniejącego przekraczającego wskaźnik 0,35 – jak w stanie istniejącym;
- 3) intensywność zabudowy: minimalna 0,00, maksymalna 0,65, w tym nadziemna intensywność zabudowy maksymalnie 0,40;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 0,20
- 5) wysokość zabudowy, gabaryty obiektów:

a) budynki mieszkalne i budynki usługowe:

- wysokość: do 8,50 m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne (druga kondygnacja w poddaszu), dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- dachy: dwuspadowe symetryczne, kąt nachylenia połaci głównych od 40 stopni do 45 stopni; dopuszcza się wystawki, lukarny, okna połaciowe; wystawki winny mieć dachy strome dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu; lukarny winny mieć dachy pulpitowe albo dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu; suma szerokości lica lukarn i wystawek na każdej połaci dachu musi być mniejsza niż 30% długości tej połaci; lub: dwuspadowe symetryczne, kąt nachylenia połaci głównych ok. 22 stopnie, ścianka kolankowa o wysokości 1,20 m do 1,50 m; dopuszcza się wystawki, lukarny, okna połaciowe; lukarny i wystawki winny mieć dachy strome dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu; suma szerokości lica lukarn i wystawek na każdej połaci dachu musi być mniejsza niż 30% długości tej połaci;

c) obiekty towarzyszące:

- wysokość: dla dachu jednospadowego do 5,00 m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne (druga kondygnacja w poddaszu),
- dachy: jednospadowe (tylko dla budynków usytuowanych dłuższym bokiem wzdłuż granicy działki) lub dwuspadowe, kąt nachylenia połaci ok. 22 stopni; lub dwuspadowe symetryczne, kalenica usytuowana w osi budynku, kąt nachylenia połaci głównych budynku od 40 stopni do 45 stopnie,

d) inne obiekty budowlane: wysokość do 9,00 m, dachy dowolne;

- 6) usytuowanie budynków i obiektów towarzyszących (nie dotyczy altan): dopuszcza się lokalizację budynków na granicy działek budowlanych i w odległości 1,5 m od granicy działek, przy zachowaniu następujących zasad: przy usytuowaniu budynku dłuższym bokiem przy granicy działki budowlanej: dach jednospadowy; przy usytuowaniu budynku krótszym bokiem przy granicy działki budowlanej: dach dwuspadowy symetryczny;
- 7) zasady podziału na działki budowlane i minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: zgodnie z § 9 ust.2 pkt 1.
- 8) minimalna liczba miejsc do parkowania: obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 4 i ust. 5.
7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
 - 1) teren położony jest w granicach otuliny Nadmorskiego Parku Krajobrazowego.
 - 2) wschodnia część terenu położona jest w Obszarze Natura 2000 (PLH 220032) Zatoka Pucka i Półwysep Helski (PLH 220032), jak oznaczono na rysunku planu; realizacja inwestycji i prowadzona działalność nie mogą pogorszyć stanu siedlisk gatunków roślin i zwierząt obszaru oraz wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony wyznaczono obszary Natura 2000, nie może także pogorszyć integralności obszarów Natura 2000 i ich powiązań z innymi obszarami;
 - 3) w terenie – przy ul. Leśnej znajduje drzewo do zachowania i ochrony, jak oznaczono na rysunku planu; dopuszcza się cięcia sanitarne.
8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z § 8.
9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - 1) przez teren przechodzą pasy ochrony funkcyjnej napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia nn 0,4 kV o szerokości 1,40 m, po 0,70 m od osi linii w obu kierunkach – oznaczony na rysunku planu; zagospodarowanie w pasie ochrony funkcyjnej linii elektroenergetycznej nn 0,4kV wymaga uzyskania opinii jej zarządcy; pas ochrony funkcyjnej nie jest różnoprzelazny z pasem określonym na potrzeby ustanowienia służebności przesyłu, który wyznacza się w oparciu o inne przepisy; dopuszcza się likwidację lub skablowanie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych; w przypadku likwidacji napowietrznych linii elektroenergetycznych pasy ochrony funkcyjnej, m.in. wskazane na rysunku planu, nie obowiązują;
 - 2) wzdłuż linii rozgraniczającej terenu od strony wschodniej ustala się strefę zieleni izolacyjno-krajobrazowej - oznaczoną na rysunku planu, zgodnie z § 5, ust.1, pkt 10;
10. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - 1) dostępność drogowa: z ul. Lipowej - drogi powiatowej nr 1513G, przyległej do obszaru objętego planem od strony północnej, położonej poza obszarem objętym planem; z ul. Leśnej - przyległej do obszaru objętego planem od strony zachodniej, położonej poza obszarem objętym planem; wyklucza się wjazdy na działki z ul. Kasztanowej, przyległej do obszaru objętego planem od strony wschodniej, położonej poza obszarem objętym planem;
 - 2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 11.

11. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z § 11.
12. Wysokość stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 25 %.

§ 13.

1. Karta terenu o symbolu 2ZP (powierzchnia ok. 0,0380 ha).
2. Przeznaczenie terenu:
 - 1) teren zieleni urządzonej; teren stanowi ogólnodostępny teren publiczny;
 - 2) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:
 - a) infrastrukturę techniczną;
 - b) altany rekreacyjne;
 - 3) wyklucza się:
 - a) miejsca postojowe;
 - b) przedsięwzięcia podane w § 6 ust.1 pkt 1.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z § 5.
4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z § 6 ust.1,2,3.
5. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: jak na rysunku planu;
 - 2) udział powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,05;
 - 3) intensywność zabudowy: minimalna 0,00, maksymalna 0,05;
 - 4) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 85%;
 - 5) maksymalna wysokość zabudowy, gabaryty obiektów: wysokość do 5,00 m, dach dwuspadowy symetryczny;
 - 6) usytuowanie altan: dowolne; dopuszcza się altany wyłącznie w konstrukcji ażurowej, drewnianej; formę architektoniczną altan należy kształtować w oparciu o tradycyjne, historyczne wzorce;
 - 7) zasady podziału na działki budowlane i minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: podział na działki dopuszcza się wyłącznie dla potrzeb infrastruktury technicznej, dla potrzeb komunikacji drogowej (powiększenia terenów przyległych działek drogowych), powierzchnia dowolna;
 - 8) minimalna liczba miejsc do parkowania: nie dotyczy.
6. Sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych: teren położony jest w granicach otuliny Nadmorskiego Parku Krajobrazowego.
7. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z § 8.
8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) zgodnie z § 8 ust.2;
 - 2) przez teren przechodzi pas ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej niskiego napięcia nn 0,4 kV o szerokości 1,40 m, po 0,70 m od osi linii w obu kierunkach – oznaczony na rysunku planu; zagospodarowanie w pasie ochrony funkcyjnej linii elektroenergetycznej nn 0,4kV wymaga uzyskania opinii jej zarządcy; pas ochrony funkcyjnej nie jest różnoprzeglądny z pasem określonym na potrzeby ustanowienia służebności przesyłu, który wyznacza się w oparciu o inne przepisy; dopuszcza się likwidację lub skablowanie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych; w przypadku likwidacji napowietrznych linii elektroenergetycznych pasy ochrony funkcyjnej, m.in. wskazane na rysunku planu, nie obowiązują;
9. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1) dostępność drogowa: z dróg przyległych do obszaru objętego planem;
 - 2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 10.
10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:
- zgodnie z § 11.
11. Wysokość stawki procentowej stanowiąca podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: nie dotyczy, teren stanowi własność Gminy Puck, przeznaczony jest na cele publiczne.

§ 14.

Traci moc obowiązującą miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego fragment wsi Osłonino, uchwalony uchwałą nr XXXVII/110/05 Rady Gminy Puck z dnia 27 października 2005 r. (publikacja w Dz.Urz. Woj. Pom. z dnia 20 lutego 2008 r. poz. 342), w granicach objętych niniejszym planem.

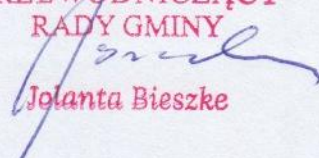
§ 15.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Puck.

§ 16.

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY


Jolanta Bieszke

--	--	--	--

OZNACZENIE TERENÓW WYDZIELONYCH LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI:
CYFRA OZNACZA NUMER TERENU
SYMBOLE LITEROWE OZNACZAJĄ PRZEZNACZENIE TERENU

MN-MW-U

ZP



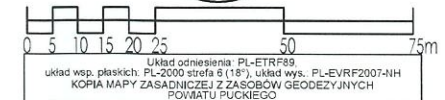
STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ HISTORYCZNEJ WSI OSŁONINO
- CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM

11

00



UL. KASZTANOWA



**GLÓWNY
PROJEKTANT**

PROJEKTANT

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

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

KWIECIEŃ 2025R

**PRACOWNIA
ARCHITEKTURY
STUDIOPROJEKT**
architekt Jakub Sienkowski
ul. Jedna 40, 83-010 Potrzebica
t: 606 370 735
e: pracownia@studioprojekt.co
nlp 957 067 07 71

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY

Jolanta Bieszke

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXV/114/25

Rady Gminy Puck

z dnia 28 sierpnia 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Osłonino – część północna.

Na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.),

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

1. Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Osłonino – część północna wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożony był do publicznego w siedzibie Urzędu Gminy Puck w dniach od dnia 22 maja 2025 r. do dnia 20 czerwca 2025 r. termin składania uwag do dnia 4 lipca 2025 r.
2. W terminach tych do wyłożonych dokumentów nie złożono uwag ani wniosków.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY

Jolanta Bieszke

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXV/114/25

Rady Gminy Puck

z dnia 28 sierpnia 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Osłonino – część północna oraz zasadach ich finansowania.

Na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.),

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

1. W obszarze objętym zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Osłonino – część północna nie przewiduje się realizację zadań z zakresu inwestycji infrastruktury komunikacyjnej stanowiących zadania własne gminy.
2. W obszarze objętym zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Osłonino – część północna nie przewiduje się realizację zadań z zakresu inwestycji infrastruktury technicznej stanowiących zadania własne gminy.

**PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY**

Jolanta Bieszke
Jolanta Bieszke

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXV/114/25

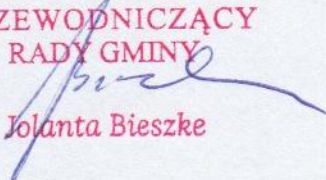
Rady Gminy Puck

z dnia 28 sierpnia 2025 r.

Zalacznik4.xml

Dane przestrzenne zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Osłonino – część północna, 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 2024 r. poz. 1130 ze zm.)

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY


Jolanta Bieszke

Uzasadnienie

DO PROJEKTU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTU WSI OSŁONINO – CZĘŚĆ PÓŁNOCNA.

1.0. INFORMACJE O PROJEKCIE PLANU

1.1. Podstawa formalno-prawna.

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Osłonino – część północna sporządza się na podstawie uchwały Rady Gminy Puck uchwały nr LII/98/22 Rady Gminy Puck z dnia 06 października 2022 r.

Celem zmiany planu jest poszerzenie możliwości wykorzystania terenu poprzez wprowadzenie funkcji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

1.2. Stan istniejący

Projekt zmiany planu obejmuje teren położony w północno - zachodniej części wsi Osłonino, pomiędzy ulicami: Lipową, Leśną i Kasztanową. W obszarze objętym zmianą planu znajdują się działki ewidencyjne nr: 246/1, 246/2, 247, 248, 249/1, 249/1, 250, 251.

Teren w części zachodniej jest niezabudowany – stanowi teren zieleni niskiej, pozostały teren jest zabudowany budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi i budynkami gospodarczymi. Działki niezabudowane stanowią grunt rolny klasy RVI.

Powierzchnia obszaru objętego opracowaniem wynosi ok. 0,4880 ha.

Dla obszaru objętego zmianą planu obowiązuje Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu fragmentu wsi Osłonino – część północna, uchwalony uchwałą nr X/76/07 Rady Gminy Puck z dnia 27 sierpnia 2007 r. (publikacja w Dz.Urz. Woj. Pom. nr 157 z dnia 28 listopada 2007 r. poz. 2957).

W obowiązującym planie teren oznaczony jest symbolem B.11.RM, MN,U i ma przeznaczenie: *tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach hodowlanych i ogrodnich, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zabudowy usługowej.*

1.3. Stan planowany.

Obszar objęty zmianą planu przeznacza się na funkcje:

- teren 1MN-MW-U: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub usługi – wyłącznie usługi turystyki; na jednej działce budowlanej może być realizowane łącznie lub rozdzielnie; wyklucza się: budynki mieszkalne szeregowe;
- teren 2ZP: teren zieleni urządzonej; teren obejmuje działkę nr 246/1, która jest własnością Gminy Puck.

Ustalone gabaryty i formy budynków uwzględniają położenie terenu w strefie ochrony konserwatorskiej historycznej wsi Osłonino.

Bilans terenów:

- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług (1MN-MW-U) = 0,4500 ha
- teren zieleni urządzonej (2ZP) = 0,0380 ha.

Na cele nierolnicze nie przeznacza się dodatkowych terenów, nie przeznaczonych na cele nierolnicze w obowiązującym planie miejscowym.

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

Dla gminy Puck obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Puck, uchwalone uchwałą Rady Gminy PUCK nr XXIX/86/2000 z dnia 03.10.2000 r. oraz zmiany do Studium wprowadzone uchwałami Rady Gminy Puck. Zgodnie z rysunkiem nr 1 Studium, obszar objęty zmianą planu położony jest:

- w terenie rolniczo-osadniczym; teren jest zabudowany, występują tu budynki mieszkalne i gospodarcze; w obrębie tych obszarów (poza terenami wykluczonymi z zabudowy); dopuszcza się wprowadzenie zainwestowania między innymi o funkcjach: mieszkaniowych jednorodzinnych, letniskowych, usługowych (w tym sportowych i rekreacyjnych);
- w strefie ochrony ekspozycji zespołów zabudowy historycznej, w której obowiązuje ograniczenie gabarytów zabudowy;
- w Nadmorski Parku Krajobrazowym.

Zgodnie z obecnym stanem prawnym, granica Nadmorskiego Parku Krajobrazowego przebiega po wschodniej stronie ul. Kasztanowej, a teren objęty zmianą planu położony jest w otulinie Nadmorskiego Parku Krajobrazowego.

Ustalone w projekcie planu przeznaczenie terenu stanowi uzupełnienie istniejącej zabudowy i nie narusza ustaleń studium.

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

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

W planie spełniono te wymagania poprzez ustalenie zasad 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.

2.2. Potrzeby zrównoważonego rozwoju.

Potrzeby zrównoważonego rozwoju zapewniono poprzez ustalenie:

- możliwości zaspokojenia potrzeb społecznych w zakresie budownictwa mieszkaniowego, możliwość zaspokojenia potrzeb społeczno – gospodarczych w zakresie realizacji usług,
- ustalenie powiązania komunikacyjnego z otoczeniem poprzez istniejące drogi (ul. Lipową - drogę powiatową, ul. Leśną - drogę gminną), które przylegają do obszaru objętego zmianą planu,
- ustalenie zasad ochrony środowiska przyrodniczego, ustalenie wymogu zachowania minimum 20 % powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych w terenie 1MN-MW-U (jak w obowiązującym planie);
- ochrony drzew – lip w alei lipowej położonej przy północno - wschodniej granicy obszaru objętego planem oraz poprzez ustalenie wzdłuż alei strefy zieleni izolacyjno–krajobrazowej,
- ochrony okazu drzewa w terenie 1 MN-MW-U, położonego przy ul. Leśnej.

2.3. Uwzględnienie walorów architektonicznych i krajobrazowych.

W obszarze objętym zmianą planu oraz w bezpośrednim sąsiedztwie występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa (pensjonat). Są to budynki parterowe z dachem dwuspadowym symetrycznym, o kącie nachylenia około 40 stopni lub ok. 25 stopni. Dla obszaru objętego zmianą planu ustalono takie same 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:

- zasad ochrony środowiska przyrodniczego,
- wymogu zachowania minimum 20 % powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych w terenie IMN-MW-U.

Obszar objęty zmianą planu położony jest poza obszarami zbiorników wód podziemnych.

W obszarze objętym zmianą planu występują grunty zabudowane i grunty rolne klasy VI. Grunty rolne były przeznaczone na cele nierolnicze w obowiązującym planie miejscowym. Grunty leśne nie występują w obszarze objętym zmianą planu.

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

Obszar objęty zmianą planu położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej zabytkowego zespołu zabudowy historycznej wsi Osłonino, dla strefy ustalono zasady kształtowania zabudowy odpowiadające formom zabudowy historycznej.

W obszarze objętym zmianą planu znajduje się budynek o wartościach historyczno – kulturowych objęty ochroną ustaleniami planu, oznaczony na rysunku planu, dla budynku ustalono zasady ochrony.

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

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

- zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko – wykluczenie nie dotyczy infrastruktury technicznej,
- zakazu lokalizacji inwestycji mogących spowodować 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,
- zakazu realizacji inwestycji, mogących spowodować poważne awarie, zagrażające zdrowiu ludzi i środowisku,
- 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,
- wymogu uwzględniania przy planowaniu sieci wodociągowej odpowiedniej ilości wody do celów przeciwpożarowego zaopatrzenia wodnego zgodnie z przepisami odrębnym.

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 zmianą planu posiada walory ekonomiczne wynikające z położenia w bliskiej odległości od Zatoki Puckiej, wśród istniejącej zabudowy, wyposażenia w sieci infrastruktury technicznej. Ustalone funkcje wykorzystają walory ekonomiczne terenu z uwzględnieniem ochrony środowiska przyrodniczego i wartości kulturowych.

Przy zmianie przeznaczenia terenu brano również pod uwagę uwarunkowania przyrodnicze – położenie w granicach otuliny Nadmorskiego Parku Krajobrazowego i częściowo w Obszarze Natura 2000 Zatoka Pucka i Półwysep Helski.

2.8. Prawo własności.

Działka nr 246/1 stanowi własność Gminy Puck – z uwagi na położenie i małą powierzchnię, teren przeznaczono na funkcje zieleni urządzonej. Dla pozostałych działek ustalono przeznaczenie zgodne z obecnym użytkowaniem i obowiązującym – z rozszerzeniem o funkcję zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Zrezygnowano z funkcji zabudowy zagrodowej, która nie występuje w obszarze objętym planem.

Właściciele działek w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu nie złożyli uwag do ustalonych funkcji i zasad zagospodarowania terenu.

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.7637.75.24 z dnia 5 kwietnia 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 budowę 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 zmianą planu nie dopuszcza się realizacji inwestycji, które mogą spowodować poważne awarie, zagrażające zdrowiu ludzi i środowisku.

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

Nie dotyczy; teren rolniczy przeznacza się na cele nierolnicze.

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.

1) Obwieszczenie i ogłoszenie o podjęciu przez Radę Gminy Puck uchwały nr LII/98/22 Rady Gminy Puck z dnia 06 października 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Osłonino – część północna, opublikowane:

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

2) Obwieszczenie i ogłoszenie o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 22.05.2025 r. do dnia 20.06.2025 r. termin składania uwag do dnia 4.07.2025 r.

- publikacja na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Puck w dniu 15.05.2025 r., pismo znak BGG.6721.14.2025 z dnia 15.05.2024 r.
- publikacja na stronie internetowej: bip/gminapuck/ i na stronie podmiotowej urzędu gminy: <https://gmina.puck.pl>, w dniu 19.05.2025 r.
- publikacja w prasie: Dziennik Bałtyki z dnia 16.05.2025 r.

4.0. 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.

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

Realizacja ustaleń planu miejscowego gmina przyczyni się do wzrostu dochodów gminy z tytułu:

- podatków od obiektów i terenów usługowych,
- opłaty planistycznej wynikającej ze sprzedaży działek.

Uchwalenie planu będzie nie będzie skutkowało koniecznością realizacji przez gminę Puck inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

WÓJT GMINY PUCK

Marcin Nikrant
Marcin Nikrant