

**UCHWAŁA NR III/27/24  
RADY GMINY PUCK  
Z DNIA 20 CZERWCA 2024 R.**

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
fragmentu miejscowości Brudzewo (dz. nr 147/22, 147/23, 147/26, 147/29 i 147/30).**

Na podstawie art. 20 ust. 1, w związku z art. 15, art. 16 ust. 1, art. 17 i art. 29 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) w brzmieniu obowiązującym do dnia 23 września 2023 r. w związku art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688), art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 609 ze zm.) oraz na podstawie uchwały nr XLVI/55/22 Rady Gminy Puck z dnia 26 maja 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miejscowości Brudzewo (dz. nr 147/22, 147/23, 147/26, 147/29 i 147/30),

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

**§ 1.**

1. Stwierdza się, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miejscowości Brudzewo (dz. nr 147/22, 147/23, 147/26, 147/29 i 147/30), 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 miejscowości Brudzewo (dz.nr 147/22, 147/23, 147/26, 147/29 i 147/30), w granicach oznaczonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały o powierzchni ok. 0,61 ha, zwany dalej planem.

**§ 2.**

**Integralne części uchwały**

1. część graficzna - rysunek zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miejscowości Brudzewo (dz.nr 147/22, 147/23, 147/26, 147/29 i 147/30), w skali 1: 1000, zwany dalej rysunkiem planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
2. rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miejscowości Brudzewo (dz.nr 147/22, 147/23, 147/26, 147/29 i 147/30), 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 zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miejscowości Brudzewo oraz zasadach ich finansowa, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
4. dane przestrzenne dla zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miejscowości Brudzewo (dz.nr 147/22, 147/23, 147/26, 147/29 i 147/30), 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 ogólne**

**§ 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; integralną częścią rysunku planu jest wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Puck z oznaczeniem granic terenu objętego planem.
2. Na rysunku planu obowiązują następujące oznaczenia graficzne:
  - 1) granice obszaru objętego zmianą planu;
  - 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 oznaczające przeznaczenie terenu;

- 5) 1MN-U: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
  - 6) strefa zieleni izolacyjno – krajobrazowej;
  - 7) strefa przebiegu infrastruktury technicznej;
3. Integralną częścią rysunku planu jest wyrys ze Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Puck, z oznaczeniem granic terenu objętego planem.
  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. Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do ustalenia:
    - 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów;
    - 2) terenów górniczych;
    - 3) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
    - 4) obszarów osuwania się mas ziemnych;
    - 5) krajobrazów priorytetowych.
  6. Na 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 wyznacza się terenów publicznych.

## **Rozdział 2. Ustalenia szczegółowe**

### **§ 4.**

#### **1. Wyjaśnienia pojęć używanych w niniejszym planie**

##### **1) dach:**

- a) dach dwuspadowy symetryczny: rodzaj zadaszenia budynku lub innego obiektu budowlanego, składającego się z dwóch (dach dwuspadowy dwupołaciowy) lub większej liczby połaci (dach dwuspadowy wielopołaciowy), których pary łącząc się najwyżej położonymi poziomymi krawędziami, tworzą kalenice dachu i posiadają symetryczne kąty nachylenia oraz równe długości; tym samym - symetria dachu nie oznacza symetrii rzutu poziomego połaci dachowej, ani symetrii usytuowania drugorzędnych elementów architektonicznych i konstrukcyjnych dachu, takich jak kominy, lukarny, wyłazy dachowe i okna połaciowe oraz zadaszenia wykuszy, wystawek, loggii, ryzalitów, itp. ;
  - b) dach wielospadowy symetryczny: rodzaj zadaszenia budynku lub innego obiektu budowlanego, składającego się z trzech lub większej liczby połaci, z których co najmniej jedna para, łącząc się najwyżej położonymi poziomymi krawędziami, tworzy kalenicę połaci głównej dachu i posiada symetryczne kąty nachylenia oraz równe długości;
  - c) połać główna dachu symetrycznego: część zadaszenia, której konstrukcja opiera się na zarysie rzutu poziomego głównej części bryły budynku lub głównej części innego obiektu budowlanego, o kształcie prostokątnym (dach dwuspadowy symetryczny) lub innym, dominująca swoją powierzchnią i wysokością usytuowania kalenicy nad pozostałymi częściami zadaszenia;
  - c) dach płaski: dach o kącie nachylenia połaci do 15 stopni;
  - d) dach stromy: dach o kącie nachylenia połaci powyżej 15 stopni;
  - e) ustalenia zawarte w kartach terenów, dotyczące formy dachu, nie dotyczą zadaszenia drugorzędnych elementów architektonicznych i konstrukcyjnych, takich jak lukarny, loggie, wykusze, ryzalitty, wystawki itp., dla których dopuszcza się dowolną formę dachu;
- 2) infrastruktura techniczna: sieci, przyłącza, obiekty 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, odnawialne źródła energii stanowiące mikroinstalacje, definiowane lub rozumiane zgodnie z przepisami właściwych ustaw, wraz ze strefami ochronnymi wymaganymi przepisami odrębnymi;

- 3) intensywność zabudowy: w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
  - 4) nieprzekraczalna linia zabudowy: linia oznaczająca granicę, poza którą nie może być zlokalizowany budynek oraz wiata i altana; linia ta nie dotyczy takich elementów budynku jak: części budynku znajdujących się całkowicie pod ziemią, loggie, balkony, wykusze, elementy wejść do budynków (schody, podesty, pochylnia dla niepełnosprawnych i ich zadaszenia), które mogą przekraczać poza tą linię o maksymalnie 1,50 m; okapy dachu mogą przekraczać tę linię maksymalnie o 0,80 m;
  - 5) obiekty towarzyszące: budynki gospodarcze, garaże, wiaty, altany, itp;
  - 6) odnawialne źródła energii stanowiące mikroinstalacje: w rozumieniu ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii;
  - 7) powierzchnia terenu biologicznie czynna: teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją wyrażony w procentach;
  - 8) przepisy odrębne: przepisy ustaw i akty wykonawcze do tych ustaw;
  - 9) teren elementarny: teren wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o jednakowych zasadach zagospodarowania, którego przeznaczenie zostało określone w karcie terenu niniejszej uchwały, przeznaczony także pod dojazdy, miejsca parkingowe, zieleń, obiekty i urządzenia związane z zagospodarowaniem terenu oraz sieci, obiekty, urządzenia infrastruktury technicznej;
  - 10) wskaźnik zabudowy: stosunek powierzchni zabudowy wszystkich obiektów (budynków, obiektów towarzyszących) do powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;
  - 11) wysokość:
    - a) budynków: zgodnie z przepisami odrębnymi prawa budowlanego i przepisami powiązanymi;
    - b) wysokość pozostałych obiektów budowlanych : od najwyższego poziomu terenu przy obiekcie do najwyższego punktu obiektu;
  - 12) zabudowa mieszkalno-usługowa: zabudowa łącząca na jednej działce budowlanej (terenie objętym inwestycją) budynek mieszkalny i budynek usługowy.
2. Pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane powyżej, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa lub zgodnie z ich rozumieniem słownikowymi.

## § 5.

### Przeznaczenie terenu

1. Symbol terenu: 1MN-U;
2. Przeznaczenie terenów:
  - 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
  - 2) dopuszczalne (uzupełniające) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej: dwa budynki mieszkalne na jednej działce budowlanej; budynki mieszkalne mogą być sytuowane jako wolnostojące lub bliźniacze;
    - b) budynek mieszkalny i budynek usługowy na jednej działce budowlanej;
    - c) w budynkach usługowych funkcję mieszkalną integralnie związaną z prowadzoną działalnością;
    - d) obiekty towarzyszące;
    - e) odnawialne źródła energii z uwzględnieniem wymogów zawartych w § 6 ust.3.
  - 3) wykluczone sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a) budynki szeregowe;
    - b) lokalizacja przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, zakaz nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej.

## § 6.

### Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. W zakresie zasad kształtowania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się następujące nakazy, dopuszczenia i ograniczenia:
  - 1) obowiązują wskaźniki zagospodarowania terenów, maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9;
  - 2) obowiązuje stosowanie następujących materiałów wykończeniowych:
    - a) dla elewacji budynków i obiektów towarzyszących stosować: materiały w odcieniach koloru jasnego beżowego, jasnego szarego, złamanej bieli, dopuszcza się stosowanie innych kolorów na maksymalnie 20% elewacji z wykluczeniem jaskrawych kolorów;
    - b) dla dachów stosować: materiały w odcieniach koloru czerwonego oraz jednolity materiał i kolor w obrębie całego budynku;
    - c) dla stolarki okiennej stosować jeden kolor w obrębie jednego budynku;
    - d) dopuszcza się wyłącznie naturalne materiały budowlane takie jak: cegła, drewno, kamień lub materiały elewacyjne imitujące wymienione materiały tradycyjne; wyklucza się możliwość stosowania na elewacjach blachy oraz sidingu.
2. Dla istniejących budynków dopuszcza się odstępstwa od podanych w ust. 1 zasad kształtowania zabudowy w następującym zakresie:
  - 1) dla budynków istniejących, które mają inną formę dachu niż podano w § 9, dopuszcza się zachowanie stanu istniejącego;
  - 2) przy nadbudowie istniejących budynków obowiązuje wysokość i forma dachu jak podano w § 9;
  - 3) przy rozbudowie w poziomie istniejących budynków obowiązuje forma dachu jak podano w § 9 lub forma dachu jak w części istniejącej;
  - 4) dla działek zabudowanych, jeśli wskaźniki powierzchni zabudowy oraz intensywności zabudowy przekraczają wartości podane w § 9, dopuszcza się ich zachowanie.
3. Ustala się następujące zasady lokalizacji odnawialnych źródeł energii: dopuszcza się lokalizację odnawialnych źródeł energii o mocy stanowiącej mikroinstalacje takich jak: urządzenia fotowoltaiczne, urządzenia wykorzystujące energię aerotermalną i geotermalną; urządzenia wykorzystujące energię wiatru dopuszcza się wyłącznie do zasilania punktów oświetleniowych.

## § 7.

### Zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu.

1. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania krajobrazu:
  - 1) w obszarze objętym planem ustala się **zakaz**:
    - a) prowadzenia działalności mogącej pogorszyć stan środowiska, lokalizowania i budowy składowisk odpadów niebezpiecznych;
    - b) lokalizacji inwestycji mogącej spowodować zanieczyszczenie środowiska, tj. emisję, która jest szkodliwa dla zdrowia ludzi lub stanu środowiska, powodującej szkodę w dobrach materialnych lub koliduje z innymi, uzasadnionymi sposobami korzystania ze środowiska;
  - 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 - powierzchni biologicznie czynnych, gatunków rodzimych zgodnych z warunkami siedliskowymi z udziałem gatunków zimozielonych oraz z zastosowaniem drzew i krzewów;
    - c) ochrony istniejących drzew; wycinka drzew dopuszczalna jest jedynie ze względu na ich zły stan fitosanitarny, zagrożenia życia lub mienia, przy czym w sytuacji wycinki obowiązuje kompensacja przyrodnicza 1:1 i zastosowanie gatunków rodzimych; ewentualną wycinkę drzew prowadzić poza okresem lęgowym ptaków; przed wycinką drzewa należy zinwentaryzować pod kątem zasiedlenia przez ptaki, owady i nietoperze oraz porosty; dopuszcza się zabiegi pielęgnacyjne;
    - d) zebrania wierzchniej warstwy grunty (gleby) przed zabudową terenu w celu jej późniejszego wykorzystania do prac pielęgnacyjnych – porządkowych;

e) wprowadzenia drzew na parkingach terenowych powyżej 5 miejsc postojowych wprowadzenia w proporcji minimum 1 drzewo na 5 miejsc postojowych.

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) inwestycje realizować w sposób nienaruszający stosunki gruntowo – wodne oraz zachowując spójność systemu melioracyjnego całego obszaru;
- 3) prowadzona działalność nie może stanowić źródła zanieczyszczenia dla środowiska gruntowo - wodnego i wód oraz nie może trwale zmieniać stosunków wodnych na obszarze objętym planem oraz na terenach przyległych;
- 4) zasięg uciążliwości dla środowiska działalności gospodarczej prowadzonej na terenie działki budowlanej objętej inwestycją, winien 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) obiekty i pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, znajdujące się w zasięgu uciążliwości spowodowanych własnym przedsięwzięciem inwestycyjnym, należy zabezpieczyć dostępnymi środkami technicznymi przed tymi uciążliwościami.
- 6) ograniczenie wykonywania budowlanych prac ziemnych do terenu lokalizacji poszczególnych budynków, dojazdów do nich oraz realizacji infrastruktury technicznej;
- 7) do wykonania placów postojowych, dojazdów, miejsc postojowych dopuszcza się stosowanie nawierzchni przepuszczalnych (gruntowych) lub półprzepuszczalnych z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 8) w zakresie ochrony przed hałasem i wibracjami: dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju przeznaczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) w zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) dla prowadzonej działalności spełnienia 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 i hałasu.

## **§ 8.**

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego.**

1. Obszar objęty planem położony jest w rejonie historyczno – kulturowym Ziemi Puckiej, w którym występują bardzo wysokie walory dziedzictwa kulturowego; dla obszaru objętego planem ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji elementów negatywnie oddziałujących na krajobraz kulturowy;
- 2) ochronę naturalnego ukształtowania terenu, z dopuszczeniem zmiany naturalnej rzędnej terenu o wysokość względną większą niż 1 m dla realizacji budynków, parkingów, dojazdów;
- 3) budynki nowoprojektowane winny nawiązywać swoją formą do tradycyjnych form budowlanych regionu.

## **§ 9.**

### **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.**

1. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy: jak na rysunku planu;
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna 0,20, usługi 0,30, zabudowa mieszkalno-usługowa 0,30;
- 3) intensywność zabudowy: maksymalna 0,80, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,40, minimalna 0,00;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy, gabaryty obiektów:
  - a) budynki mieszkalne i usługowe:
    - wysokość: budynki mieszkalne do 9,00 m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne w tym druga kondygnacja w poddaszu, dopuszcza się podpiwniczenie budynków; budynki usługowe do 9,50 m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne w tym druga kondygnacja w poddaszu, dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
    - forma dachu; dachy dwuspadowe, symetryczne o kącie nachylenia od 35 stopni do 45 stopni; dopuszcza się wystawki, lukarny, okna połaciowe; wystawki winny mieć dachy dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu; lukarny winny mieć dachy pulpitemowe albo dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu;

suma szerokości lica lukarn i wystawek na każdej połąci musi być mniejsza niż połowa długości tej połąci,

- obowiązuje maksymalny poziom posadzki parteru do 0,70 m n.p.t. (przy głównym wejściu do budynku),
  - dopuszcza się sytuowanie budynków wyłącznie na planie prostokąta,
  - dla budynków mieszkalnych wymagane okapy o wysięgu w przedziale od 0,30 m do 0,70 m;
- b) obiekty towarzyszące: wysokość do 6,00 m; dopuszcza się sytuowanie budynków wyłącznie na planie prostokąta, dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia od 22 do 45 stopni;
- c) inne obiekty budowlane: wysokość do 6,00 m, dachy dowolne;

2. Dla budynków istniejących dopuszcza się odstępstwa podane w § 6 ust.2.
3. Dla działek zabudowanych, jeśli wskaźniki powierzchni zabudowy oraz intensywności zabudowy przekraczają wartości podane w ust.1 dopuszcza się ich zachowanie.
4. Dopuszcza się odstępstwa od ustaleń zawartych w ust.1 dla inwestycji z zakresu łączności publicznej i infrastruktury elektroenergetycznej.
5. Minimalne wskaźniki miejsc do parkowania (mp):
  - 1) budynki mieszkalne jednorodzinne: 1 mp na mieszkanie;
  - 2) usługi: obiekty handlowe 2 mp na 100 m<sup>2</sup> pow. użytkowej, hotele, pensjonaty 5 mp na 10 łóżek, gastronomia 1mp na 5 miejsc konsumpcyjnych, inne usługi nie wymienionymi powyżej 1 mp na 50 m<sup>2</sup> pow. użytkowej; usługi w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych 1 mp/usługę;
  - 3) dla infrastruktury technicznej: wskaźnik dowolny;
  - 4) w ramach miejsc postojowych wyznaczonych według ww. wskaźników podanych w pkt 2 należy zapewnić miejsca postojowe dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową to jest miejsca postojowe spełniające wszystkie wymogi przepisów odrębnych dotyczących miejsc postojowych dla osób niepełnosprawnych według następujących wskaźników: minimum 1 mp na każde 5 mp, jednak nie mniej niż jedno miejsce postojowe, otrzymaną liczbę miejsc postojowych zaokrąglić w górę;
  - 4) wymagane miejsca postojowe zrealizować w obrębie działki budowlanej (terenu objętego inwestycją): na powierzchni terenu, w garażu wbudowanym i podziemnym, lub w wydzielonym obiekcie.
6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
  - 1) pomiędzy linią rozgraniczającą terenu od strony południowej a nieprzekraczalną linią zabudowy wzdłuż tej linii wprowadzać strefę zieleni izolacyjno – krajobrazowej – jak oznaczono na rysunku planu, zgodnie z zasadami podanymi w § 7 ust. 1 pkt 2 lit b;
  - 2) pomiędzy linią rozgraniczającą terenu od strony wschodniej a nieprzekraczalną linią zabudowy wzdłuż tej linii ustala się strefę przebiegu infrastruktury technicznej – oznaczoną na rysunku planu; w strefie ustala się zakaz nasadzeń drzew oraz prowadzenia działalności mogącej zaszkodzić trwałości sieci.

## **§ 10.**

### **Zasady podziału gruntów**

1. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - 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:
    - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 800 m<sup>2</sup>; dla działek wydzielanych dla zabudowy bliźniaczej 400 m<sup>2</sup>, dla działek wydzielanych dla obiektów infrastruktury technicznej oraz dla dojazdów, dla poszerzenia dróg dopuszcza się powierzchnię dowolną;
    - b) minimalna szerokość frontu działek: 20,00 m; dla działek wydzielanych dla zabudowy bliźniaczej 12,00 m; dla obiektów infrastruktury technicznej, dla dojazdów, dla poszerzenia dróg publicznych, działek skrajnych, narożnych i działek przy placach do zawracania dopuszcza się szerokość frontu działek dowolną;
    - c) 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;
    - d) dla działek wydzielanych dla dojazdów do działek budowlanych (działek drogowych) należy przyjmować następujące zasady: szerokość minimum 8 m, dojazdy projektować jako przelotowe –

to jest połączone z drogami publicznymi; 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.

2. Inne zasady podziału na działki budowlane:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 800 m<sup>2</sup>; dla działek wydzielanych dla zabudowy bliźniaczej 400 m<sup>2</sup>, dla działek wydzielanych dla obiektów infrastruktury technicznej oraz dla dojazdów, dla poszerzenia dróg dopuszcza się powierzchnię dowolną;
- 2) minimalna szerokość frontu działek: 20,00 m; dla działek wydzielanych dla zabudowy bliźniaczej 12,00 m, dla działek wydzielanych dla obiektów infrastruktury technicznej, dla dojazdów, dla poszerzenia dróg publicznych, działek skrajnych, narożnych i działek przy placach do zawracania dopuszcza się szerokość frontu działek 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 – dowolny;
- 4) dla działek wydzielanych dla dojazdów (działek drogowych) do działek budowlanych należy przyjmować następujące zasady: szerokość minimum 8 m, dojazdy projektować jako przelotowe – to jest połączone z drogami publicznymi lub 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.

## § 11.

### Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej

1. Zasady obsługi w zakresie komunikacji: dojazd z działki ewidencyjnej nr 147/19 (ul. Tulipanowej), położonej poza obszarem objętym planem (działka nr 147/19 stanowi projektowaną drogę wewnętrzną, połączoną z istniejącą ul. Kwiatową w Brudzewie, położoną poza obszarem objętym planem); dla działki ewidencyjnej nr 147/26 dojazd dodatkowo przez działkę ewidencyjną nr 147/25 (położoną poza obszarem objętym planem); wyklucza się dojazdy z drogi wojewódzkiej nr 216.
2. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
  - 1) dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci infrastruktury;
  - 2) sieci infrastruktury technicznej zaleca się prowadzić wzdłuż linii rozgraniczających terenu lub wzdłuż granic ewidencyjnych działek;
  - 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 dla potrzeb eksploatacyjnych, remontowych;
3. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
  - 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
    - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub z ujęć własnych;
    - b) przy planowaniu sieci wodociągowej należy uwzględnić odpowiednią ilość wody do celów przeciwpożarowego zaopatrzenia wodnego zgodnie z przepisami odrębnymi.
  - 2) w zakresie odprowadzenia ścieków:
    - a) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej;
    - b) etapowo, to jest do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej w przyległej ulicy dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zbiorników szczelnych, bezodpływowych;
  - 3) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:
    - a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na teren działki budowlanej objętej inwestycją lub na inny teren, do którego inwestor ma tytuł prawny; zaleca się okresowe gromadzenie w zbiornikach retencyjnych i wykorzystanie wód do nawadniania terenów;
    - b) zaleca się realizację kanalizacji deszczowej na terenach, gdzie może nastąpić zanieczyszczenie wód opadowych i roztopowych (tereny parkingów, miejsc postojowych, dojazdów itd.) oraz stosowanie urządzeń podczyszczających na wylotach kanalizacji deszczowej zbierającej wody opadowe i roztopowe, zgodnie z obowiązującymi przepisami;
    - c) odpływ wód opadowych należy projektować w sposób chroniący teren przed erozją oraz zaleganiem wód opadowych;
  - 4) w zakresie zaopatrzenia w gaz: z sieci gazowej lub ze zbiorników;
  - 5) w zakresie zaopatrzenia w ciepło: z indywidualnych, ewentualnie grupowych nieemisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł ciepła z uwzględnieniem przepisów ustanowionych przez Sejmik Województwa Pomorskiego;

- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) ustala się możliwość przebudowy, odbudowy, rozbudowy i nadbudowy linii z uwzględnieniem warunków podanych w ust. 1 oraz z uwzględnieniem następujących wymogów;
  - b) istniejącą i projektowaną sieć przystosować do planowanego zagospodarowania;
  - c) usunięcie wszelkich kolizji istniejących sieci z obiektami projektowanymi odbywa się w porozumieniu z zarządcą sieci;
  - d) zasilenie odbiorców w energię elektryczną na podstawie warunków przyłączeniowych;
  - e) niezbędne kubaturowe obiekty infrastruktury technicznej lokalizować na wydzielonych działkach z możliwością dojazdu; dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
  - f) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej oraz z odnawialnych źródeł energii zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 ust. 3;
- 7) w zakresie systemów telekomunikacyjnych i teletechnicznych:
- a) linie telekomunikacyjne i teletechniczne należy projektować jako podziemne z uwzględnieniem wymogów podanych w ust.1;
  - b) przy opracowywaniu projektów budowlanych należy uwzględnić istniejącą infrastrukturę telekomunikacyjną i teletechniczną, od której należy zachować odległości zgodne z obowiązującymi przepisami;
  - c) 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;
- 8) usuwanie odpadów: odpady segregować i gromadzić w szczelnych pojemnikach - zgodnie z przepisami odrębnymi i przepisami obowiązującymi w gminie Puck;
- 9) 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.

#### § 12.

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

#### § 13.

Wysokość stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 20,00 %.

### Rozdział 3. Ustalenia końcowe.

#### § 14.

Traci moc obowiązującą Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Brudzewo w gminie Puck, uchwalony uchwałą nr XLIV/61/06 Rady Gminy Puck z dnia 31 sierpnia 2006 r. (Dz.Urz.Woj. Pom. nr 121 z dnia 28.11.2006 r. poz. 2528) w granicach objętych niniejszym planem.

#### § 15.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Puck.

#### § 16.

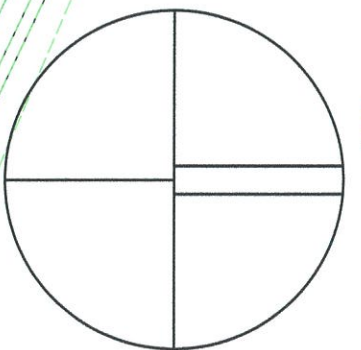
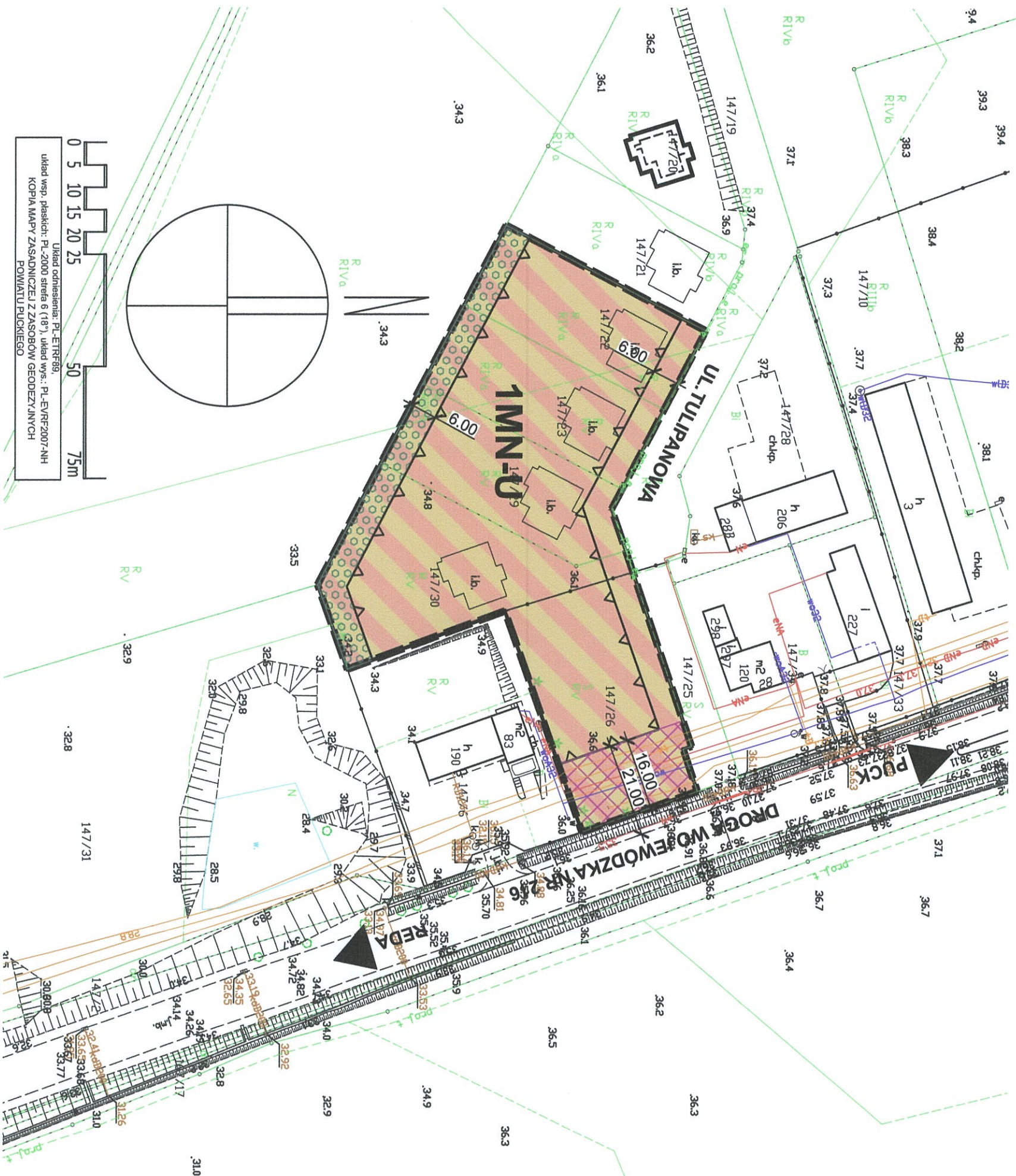
Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

**PRZEWODNICZĄCY  
RADY GMINY**

*Jolanta Bieszke*  
Jolanta Bieszke

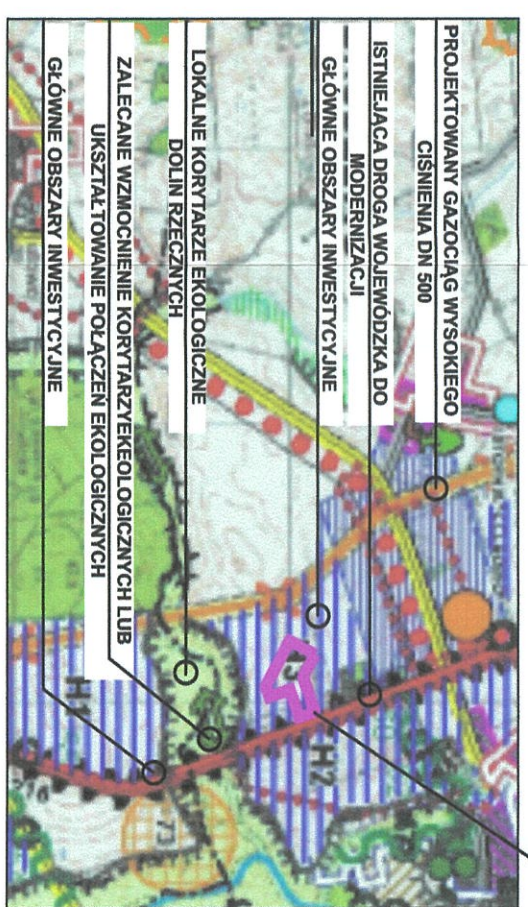


**FRAGMENTU MIEJSCOWOŚCI BRUDZEWO (DZ. NR 147/22, 147/23, 147/26, 147/29 I 147/30)  
PRYSUNEK PLANU, SKALA 1:1000  
ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR: III/27/24  
RADY GMINY PUCK Z DNIA 20.06.2024R.**



Układ odniesienia: PL-ETRS89,  
układ wsp. płaskich: PL-2000 sfera 6 (18'), układ wys.: PL-EV/RF2007-NH  
KOPIA MAPY ZASADNICZEJ Z ZASOBÓW GEODEZYJNYCH  
POWIATU PUCKIEGO

GRANICE TERENU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU



**OBJAŚNIENIA**

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKARCZALNE LINIE ZABUDOWY
- OZNACZENIA TERENÓW WYDZIELONYCH LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI:**  
POZ. 1 – LICZBA OZNACZAJĄCA NUMER TERENU  
POZ. 2 – SYMBOLE LITEROWE OZNACZAJĄCE PRZEZNACZENIE TERENU:
- 1MN-U**  
TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUG
- STREFA ZIELENI IZOLACYJNO – KRAJOBRAZOWEJ
- STREFA PRZEBIEGU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

**ZMIANA MIEJSCOWEOPLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
FRAGMENTU MIEJSCOWOŚCI BRUDZEWO (DZ. NR 147/22, 147/23,  
147/26, 147/29 I 147/30) PRYSUNEK PLANU, SKALA 1:1000  
ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR: III/27/24  
RADY GMINY PUCK Z DNIA 20.06.2024R.**

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

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

DATA OPRACOWANIA: MARZEC 2024 R.

**PRACOWNIA ARCHITEKTURY STUDIOPROJEKT**  
architekt Jacek Siemiński  
ul. G. 31.0.7.3.9  
52-100 Puck  
tel. 58 25 98 71  
e-mail: biuro@studiodprojekt.pl  
NIP 557 087 07 71

**PROJEKTOWANIE ARCHITEKTURA + URBANISTYKA PRZEWODNICZĄCY**

**RADY GMINY PUCK**  
Jolanta Bieszke

**Załącznik nr 2 do uchwały Nr III/27/24**

**Rady Gminy Puck z dnia 20 czerwca 2024 r.**

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miejscowości Brudzewo (dz. nr 147/22, 147/23, 147/26, 147/29 i 147/30 obr. Brudzewo).**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 poz. 977 ze zm.) Rada Gminy Puck rozstrzyga co następuje:

1. Projekt przestrzennego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miejscowości Brudzewo (dz. nr 147/22, 147/23, 147/26, 147/29 i 147/30) wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożono do publicznego wglądu w dniach od 25 marca 2024 r. do 23 kwietnia 2024 r.; dyskusja publiczna odbyła się w dniu 16 kwietnia 2024 r.
2. Termin składania uwag podany został w ogłoszeniu o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu i upłynął w dniu 7 maja 2024 r.
3. W okresie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, w ustalonym terminie składania uwag oraz w trakcie dyskusji publicznej w dniu 16 kwietnia 2024 r. nie złożono uwag ani wniosków do projektu planu ani do prognozy oddziaływania na środowisko.

**PRZEWODNICZĄCY  
RADY GMINY**

*Jolanta Bieszke*  
**Jolanta Bieszke**

**Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr III/27/26  
Rady Gminy Puck z dnia 20 czerwca 2024 r.**

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego fragmentu miejscowości Brudzewo (dz. nr 147/22, 147/23, 147/26, 147/29 i 147/30) oraz zasadach ich finansowania.**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), art. 7 ust.1, pkt. 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 poz. 40 ze 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 ze zm.), Rada Gminy Puck rozstrzyga, co następuje:

1. Na obszarze objętym planem nie występują projektowane inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zaliczone do zadań własnych gminy.
2. Na obszarze objętym planem nie występują projektowane inwestycje z zakresu infrastruktury komunikacyjnej zaliczone do zadań własnych gminy.


**PRZEWODNICZĄCY  
RADY GMINY**

*Jolanta Bieszke*

**Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr III/27/24  
Rady Gminy Puck z dnia 20 czerwca 2024 r.**

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miejscowości Brudzewo (dz. nr 147/22, 147/23, 147/26, 147/29 i 147/30).

Załącznik4.xml.

**PRZEWODNICZĄCY  
RADY GMINY**  
  
**Jolanta Bieszke**

## **1.0. UZASADNIENIE DO ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTU MIEJSCOWOŚCI BRUDZEWO (DZ. NR 147/22, 147/23, 147/26, 147/29 i 147/30).**

### **1.1. Podstawa i cel sporządzenia planu**

Projekt planu sporządza się na podstawie uchwały nr XLVI/55/22 Rady Gminy Puck z dnia 26 maja 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miejscowości Brudzewo (dz. nr 147/22, 147/23, 147/26, 147/29 i 147/30). Plan sporządza się w celu ustalenia dla całego terenu dodatkowo funkcji usługowych. Zmiana przeznaczenia ma na celu zwiększenie możliwości wykorzystania tego terenu.

### **1.2. Opis istniejącego zainwestowania i użytkowania terenu**

Obszar ww. zmiany planu obejmuje działki położone w południowej części miejscowości Brudzewo, po zachodniej stronie drogi wojewódzkiej nr 216. Powierzchnia obszaru objętego zmianą planu wynosi ok. 0,61 ha. Na 4 działkach rozpoczęto budowę budynków mieszkalnych.

Obszar objęty zmianą planu położony jest poza obszarami przyrodniczymi objętymi ochroną prawną.

W sąsiedztwie obszaru objętego planem znajdują się: po stronie północnej – zabudowa usługowa (warsztat samochodowy) i centrum ogrodnicze, po stronie zachodniej i południowej – tereny rolnicze. W obszarze objętym zmianą planu nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, tereny górnicze, zbiorniki zasobowe wód podziemnych, obszary zagrożone powodzią.

### **1.3. Stan planistyczny**

Obszar zmiany planu objęty jest Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Brudzewo w gminie Puck, uchwalonym uchwałą Nr XLIV/61/06 Rady Gminy Puck z dnia 31 sierpnia 2006 r. (Dz.Urz.Woj. Pom. nr 121 z dnia 28.11.2006 r. poz. 2528).

Część wschodnia - położona przy drodze wojewódzkiej nr 216, oznaczona na rysunku planu symbolem 14.MNU przeznaczona jest na funkcje: *zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolnostojąca i bliźniacza, zabudowa usługowa, z wykluczeniem przedsięwzięć, dla których jest wymagany obowiązek sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko;*

Część zachodnia - oznaczona na rysunku planu symbolem 15.MN przeznaczona jest na funkcje: *zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolnostojąca i bliźniacza, usługi do 30% powierzchni całkowitej budynku.*

Wzdłuż północnej granicy terenu wyznaczono teren drogi wewnętrznej o symbolu 003.KDW (droga jest wydzielona geodezyjnie).

### **1.4. Ustalenia Planu**

Obszar objęty zmianą planu przeznacza się na funkcje:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 2) dopuszcza się:
  - a) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej: dwa budynki mieszkalne na jednej działce budowlanej; budynki mieszkalne mogą być sytuowane jako wolnostojące lub bliźniacze;
  - b) budynek mieszkalny i budynek usługowy na jednej działce budowlanej;
  - c) w budynkach usługowych - funkcję mieszkalną integralnie związaną z prowadzoną działalnością;
  - d) budynki gospodarcze, garaże, wiaty.

Wyklucza się budynki szeregowe, przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zakaz nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej.

Dojazd z działki ewidencyjnej nr 147/19 (ul. Tulipanowej), przyległej od strony północnej, dla działki ewidencyjnej nr 147/26 dodatkowo przez działkę ewidencyjną nr 147/25, położoną poza obszarem objętym planem. Wyklucza się dojazdy z drogi wojewódzkiej nr 216. Wg obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Brudzewo, uchwalonego uchwałą nr XLIV/61/06 Rady Gminy Puck z dnia 31 sierpnia 2006 r. działka nr 147/19 położona jest w drodze wewnętrznej 003.KDW, która połączona jest z istniejącą ul. Kwiatową - działki ew. nr 148/28, 148/9; działki te położone są w drodze 002.KDL połączonej z drogą wojewódzką nr 216.

## 1.5. Ustalenia studium

Dla gminy Puck obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Puck, uchwalone uchwałą Rady Gminy Puck nr XXVI/86/2000 z dnia 03.10.2000 r. z późniejszymi zmianami. Obszaru objętego planem nie dotyczyły kolejne zmiany studium.

Obszar zmiany planu położony jest w terenie oznaczonym na rysunku studium symbolem B4 o przeznaczeniu: pasmo Rekowo Górne – Połchowo (oddziaływanie Redy i drogi wojewódzkiej nr 216) *rozwój funkcji mieszkaniowych, rozwój funkcji produkcyjno – gospodarczych i usługowych z wykorzystaniem walorów miejsca.*

W studium nie określono dla tego terenu wskaźników zagospodarowania terenów.

Ustalone w zmianie planu funkcje: mieszkaniowe jednorodzinne i usługowe nie naruszają ustaleń studium.

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

### 2.1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 - 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

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

W planie ustalono zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, poprzez ustalenie: wskaźników zagospodarowania terenów, maksymalnej wysokości zabudowy, wymagań dotyczących materiałów wykończeniowych elewacji i dachów.

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

Obszar objęty planem położony jest poza granicami obszarów przyrodniczych objętych ochroną prawną. Wymagania ochrony środowiska i przyrody zostały uwzględnione poprzez ustalenie zasad ochrony środowiska, odnoszących się do ochrony przyrody, powierzchni ziemi, wód powierzchniowych i podziemnych, klimatu akustycznego, czystości powietrza.

Dla obszaru objętego planem nie mają zastosowania przepisy art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych – tereny przeznaczone zostały pod zabudowę w obowiązującym planie.

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

Obszar zmiany planu nie jest objęty strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani tereny zabytkowe. Obszar zmiany planu położony jest w rejonie historyczno–kulturowym Ziemi Puckiej, w której występują bardzo wysokie walory dziedzictwa kulturowego, w związku z tym ustalono zakaz lokalizacji elementów negatywnie oddziałujących na krajobraz kulturowy, ochronę naturalnego ukształtowania terenu, z dopuszczeniem zmiany naturalnej rzędnej terenu o wysokość względną większą niż 1 m dla realizacji budynków i dojazdów.

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

Wymagania w zakresie ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych spełniono poprzez wprowadzenie ustaleń dotyczących:

- a) warunków lokalizacji zabudowy i zagospodarowania terenów dla zachowania równowagi przyrodniczej i prawidłowych warunków życia i zdrowia ludzi;
- b) zasad racjonalnego wykorzystania powierzchni ziemi i racjonalnego gospodarowania gruntami;
- c) zasad ochrony powietrza, wód, gleby i ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi;
- d) zasad zaopatrzenia w wodę, ciepło, gaz, odprowadzenia ścieków i wód opadowych.

Zabezpieczenie potrzeb osób niepełnosprawnych spełniono poprzez ustalenie wymogu zabezpieczenia na parkingach miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonego w kartę parkingową według ustalonych wskaźników.

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

Wymagania te zostały uwzględnione poprzez ustalenie dla terenu oprócz funkcji mieszkaniowych również funkcji usługowych. Przeznaczenie jest zgodne z wnioskiem złożonym do planu. Walory ekonomiczne terenów wynikające z położenia terenu w obszarze oddziaływania drogi wojewódzkiej

nr 216 uwzględniono poprzez wprowadzenie na całym terenie funkcji usługowych i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

- 6) Wymagania wynikające z prawa własności (art.1 ust.2 pkt 7).  
Ustalone w planie funkcje wynikają z wniosku właściciela działek.
- 7) Wymagania wynikające z potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa (art.1 ust.2 pkt 8).  
Nie występują uwarunkowania do określenia wymagań.
- 8) Wymagania wynikające z potrzeb interesu publicznego (art.1 ust.2 pkt 9).  
Zgodnie z pismem Urzędu Marszałkowskiego znak DRRP-G.7637.99.2022 z dnia 22.04.2022 r., w obowiązującym Planie zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego na obszarze gminy Puck 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, nie będące zadaniami samorządu województwa; obszaru objętego planem mogą dotyczyć inwestycje: budowa i modernizacja kanalizacji sanitarnej z budową układów tłocznych i modernizacją oczyszczalni ścieków w ramach aglomeracji ściekowych powyżej 2000 RLM.  
Ustalenia planu dopuszczają realizację infrastruktury technicznej, w tym kanalizacji sanitarnej.
- 9) Wymagania wynikające z potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych oraz potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności (art.1 ust.2 pkt 10 i 13).  
Wymagania te zostały uwzględnione poprzez ustalenie możliwości realizacji nowej infrastruktury technicznej oraz przebudowy, rozbudowy, likwidacji infrastruktury istniejącej w tym możliwości lokalizacji sieci telekomunikacyjnych oraz stacji bazowych telefonii komórkowej.
- 10) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych (art. 1 pkt 11 i 12).  
Realizując procedurę wynikającą z art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 39 ust. 1, art. 46 pkt 1, art. 54 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko, Wójt Gminy Puck wykonał następujące działania:
  - opublikował na Tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy oraz w BIP obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz możliwości składania wniosków do planu (pismo znak BGG.6721.26.2022.KM z dnia 05.04.2022 r.), publikacja w dniu 05.04.2022 r.
  - zamieścił w prasie ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz możliwości składania wniosków do planu,
  - opublikował na Tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy, w BIP oraz w prasie obwieszczenia o wyłożeniu projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 25 marca 2024 r. do dnia 23 kwietnia 2024 r. termin składania uwag do dnia 7 maja 2024 r. oraz możliwości składania uwag i wniosków do planu; publikacja w dniu 15 marca 2024 r.

## **2.2. Uwzględnienie interesu publicznego i prywatnego w ustaleniach planu (art. 1 ust.3).**

Nie występują uwarunkowania wymagające uwzględnienia interesu publicznego. Sposób uwzględnienia interesu prywatnego opisano w pkt 5). Interes publiczny został uwzględniony poprzez uwzględnienie możliwości realizacji nowej infrastruktury technicznej oraz przebudowy, rozbudowy, likwidacji infrastruktury istniejącej w tym możliwości lokalizacji sieci telekomunikacyjnych oraz stacji bazowych telefonii komórkowej.

## **2.3. Sytuowanie nowej zabudowy z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni (art. 1 ust.4.)**

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

Teren obsługiwany jest komunikacją autobusową, która przebiega wzdłuż drogi publicznej – drogi wojewódzkiej, która przylega do obszaru objętego planem. Jest więc możliwość dojazdu do terenu bez korzystania z transportu indywidualnego.

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

Obszar objęty zmianą planu przylega do drogi wewnętrznej, po której mogą przemieszczać się rowerzyści oraz do drogi publicznej – wojewódzkiej, po której – po wydzielonym poboczu mogą przemieszczać się piesi i rowerzyści.

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

Na obszarze gminy Puck nie wyznaczono granic jednostek osadniczych w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141). Obszar objęty planem położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zainwestowanych i podlegających zabudowie – może być uznany za obszar o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno – przestrzennej. Ponadto, teren był przeznaczony pod zabudowę w obowiązującym planie miejscowym.

**2.4. Zgodność projektu planu z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym (art. 15 ust.2).**

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

Zmiana planu spełnia ustalone kryteria – plan został sporządzony na wniosek właściciela działek i spełnia ww. kryteria.

**2.5. Wpływ na finanse publiczne w tym budżet gminy (art. 15 ust. 3).**

Gmina Puck może osiągnąć dochody z tytułu:

- podatków od terenów i zrealizowanych budynków mieszkaniowych i usługowych,
- opłaty planistycznej w przypadku sprzedaży działek.

Uchwalenie planu nie będzie skutkowało koniecznością realizacji inwestycji celu publicznego przez gminę Puck.

WÓJT GMINY PUCK  
  
Marcin Nikrant