

UCHWAŁA nr XXXI/175/25
RADY GMINY PUCK

z dnia 18 grudnia 2025 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu
wsi Połczyno w gminie Puck – etap I**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 1130 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 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 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2025 r., poz. 1153 ze zm.) oraz na podstawie Uchwały nr XLV/34/14 Rady Gminy Puck z dnia 9 kwietnia 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Połczyno w gminie Puck, zmienionej Uchwałą nr XXIII/103/25 Rady Gminy Puck z dnia 24 lipca 2025 r.,

Rada Gminy Puck
uchwala, co następuje:

§ 1.

1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Połczyno w gminie Puck – etap I, nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Puck” przyjętym Uchwałą nr XXVI/86/2000 r. Rady Gminy Puck z dnia 3 października 2000 r. z późniejszymi zmianami.
2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Połczyno w gminie Puck- etap I, zwany dalej planem miejscowym.
3. Plan obejmuje fragment wsi Połczyno, położony w południowo - zachodniej części wsi Połczyno, po południowej stronie ul. Leśnej w granicach oznaczonych na rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały; etap I ma powierzchnię ok. 2.67 ha.

§ 2.

Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek w skali 1:1000, zwany dalej rysunkiem planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Połczyno w gminie Puck – etap I, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Połczyno w gminie Puck – etap I, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;

- 4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Połczyno w gminie Puck - etap I, stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

Rozdział 1.

Ustalenia wstępne.

§ 3.

1. Ustalenia planu zawarte są w części tekstowej – w niniejszej uchwale i w części graficznej – 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 według Uchwały nr XLV/34/14 Rady Gminy Puck z dnia 9 kwietnia 2014 r;
 - 2) granice obszaru objętego planem miejscowym – etap I, według Uchwały nr XXIII/103/25 Rady Gminy Puck z dnia 24 lipca 2025 r.;
 - 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 5) oznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi: liczba oznaczająca numer terenu oraz symbol literowy oznaczający przeznaczenie terenu;
 - 6) MNW - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 7) KDD: teren komunikacji drogowej publicznej – teren drogi dojazdowej;
 - 8) KR: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
 - 9) strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków;
 - 10) strefa wartościowego drzewostanu o walorach krajobrazowych.
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 i planem miejscowym – etap I.
4. W obszarze objętym planem, ze względu na brak uwarunkowań, nie zachodzą przesłanki do ustalania:
 - 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych.
5. Położenie linii rozgraniczających dla celów geodezyjnych należy określać zgodnie z przebiegiem granicy ewidencyjnej działek, wzdłuż których występują, a w przypadku, gdy linia ta nie biegnie wzdłuż granicy ewidencyjnej działki, poprzez odczyt wymiaru z rysunku planu w odniesieniu do osi linii.

6. Dla każdego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi obowiązują ustalenia ogólne i ustalenia szczegółowe.

Rozdział 2. **Ustalenia ogólne.**

§ 4.

1. Wyjaśnienia pojęć używanych w niniejszym planie.

- 1) bryła główna budynku: największa pod względem powierzchni zabudowy część budynku; do bryły głównej budynku nie zalicza się: dobudowanego garażu, werandy, schodów zewnętrznych, wykusza, ganku, itp.;
- 2) dach:
 - a) 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) płaski: dach o kącie nachylenia połaci do poziomu stropu 12 stopni;
 - c) ustalenia zawarte w kartach terenów dotyczące formy dachu, nie dotyczą: wykuszy, loggii, lukarn, ryzalitów, ganków, dla których dopuszcza się dowolną formę dachu;
- 3) infrastruktura techniczna: sieci, przyłącza, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej: zaopatrzenia w wodę, ciepło, gaz, telekomunikacji, teletechniki, łączności publicznej, odprowadzenia ścieków, wód roztopowych i deszczowych (w tym zbiorniki retencyjne), melioracji, elektroenergetyki, usuwania odpadów, definiowane lub rozumiane zgodnie z przepisami właściwych ustaw, wraz ze strefami ochronnymi wymaganymi przepisami odrębnymi;
- 4) intensywność zabudowy: w rozumieniu definicji zwartej w art. 2 pkt 31 ustawy z dnia 27 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) jaskrawe kolory: kolor materiałów budowlanych przejaszczony, połyskujący o wysokiej intensywności barw;
- 6) kondygnacja nadziemna: w rozumieniu definicji zwartej w art. 2 pkt 34 pkt 31 ustawy z dnia 27 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 7) nadziemna intensywność zabudowy: w rozumieniu definicji zwartej w art. 2 pkt 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o zmianie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy: linia ustalona na rysunku planu, określające maksymalne usytuowanie płaszczyzny elewacji budynków i obiektów pomocniczych, dla wiat usytuowanie skrajnych elementów konstrukcyjnych; linie te nie dotyczą takich elementów budynków jak: loggie, balkony, okapy dachu, elementów wejść do budynków (ganków, schodów zewnętrznych, podestów, pochylnie dla niepełnosprawnych i ich

zadaszenia) – o głębokości do 1,50 m oraz: parkingów, dojazdów, chodników, których usytuowanie należy ustalić zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 7) obiekty towarzyszące: garaże, budynki gospodarcze, szklarnie, wiaty, altany itp;
 - 8) odnawialne źródła energii stanowiące mikroinstalacje: w rozumieniu ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii;
 - 9) udział powierzchni biologicznie czynnej: w rozumieniu definicji zwartej w art. 2 pkt 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o zmianie ustawy planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 10) udział powierzchni zabudowy: w rozumieniu definicji zwartej w art. 2 pkt 35 zmiany ustawy z dnia 27 lipca 2023 r. o zmianie ustawy planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 11) przepisy odrębne: przepisy ustaw i akty wykonawcze do tych ustaw;
 - 12) strefa zieleni izolacyjno - krajobrazowej: zieleń naturalna i ukształtowana (drzewa, krzewy, zieleń niska);
 - 13) teren: teren wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, posiadający indywidualne oznaczenie – numer porządkowy i symbol przeznaczenia terenu;
 - 14) wysokość zabudowy: w rozumieniu definicji zwartej w art. 2 pkt 30 ustawy z dnia 27 lipca 2023 r. o zmianie ustawy planowaniu przestrzennym.
2. Inne pojęcia i określenia używane w niniejszym planie należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi a w przypadku braku takich definicji, zgodnie z definicjami słownikowymi.

§ 5.

1. W zakresie zasad kształtowania i ochrony ładu przestrzennego ustala się następujące nakazy, dopuszczenia i ograniczenia:
 - 1) obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów zgodnie z ustaleniami zawartymi w kartach terenów;
 - 2) obowiązuje stosowanie następujących materiałów wykończeniowych:
 - a) dla elewacji budynków stosować: cegłę, kamień, drewno – wyklucza się imitację tych materiałów oraz siding, blachę, płyty warstwowe, sztuczne okładziny; dopuszcza się licówki ceglane, deskowanie w szczytach, kamień dopuszcza się wyłączenie w części cokołowej budynków; tynk w odcieniach koloru jasnego beżowego, jasnego szarego, złamanej bieli, dopuszcza się stosowanie innych kolorów na maksymalnie 30% danej elewacji; wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów;
 - b) dla dachów stosować dachówkę ceramiczną, blachę na rąbek, blachodachówkę o wykończeniu matowym w odcieniach koloru czerwonego, grafitowego, wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów;
 - c) dla stolarki okiennej stosować jeden kolor w obrębie jednego budynku;
 - d) ustala się wymóg harmonizowania budynków usytuowanych na jednej działce budowlanej, objętym jednym pozwoleniem na budowę, pod względem kolorystycznym pokrycia dachowego i elewacji.

2. W terenach o ustalonym przeznaczeniu dopuszcza się:

- 1) sytuowanie niezbędnych dla funkcjonowania obiektów i terenów urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym, takich jak: przyłącza, dojścia, dojazdy, miejsca parkingowe i place postojowe, place pod śmietniki itp., a także zieleń towarzyszącą oraz infrastrukturę techniczną;
- 2) odstępstwa od ustaleń zawartych w ustaleniach szczegółowych - kartach terenów dotyczące wysokości dla inwestycji z zakresu łączności publicznej i infrastruktury elektroenergetycznej oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla wydzielonych terenów infrastruktury technicznej.

3. Ustala się następujące zasady lokalizacji odnawialnych źródeł energii:

- 1) dopuszcza się lokalizację odnawialnych źródeł energii o mocy stanowiącej mikroinstalacje:
 - a) wykorzystujących energię słoneczną; urządzenia fotowoltaiczne lokalizować wyłącznie na dachach budynków;
 - b) wykorzystujących energię aerotermalną i geotermalną;
 - 2) urządzenia wykorzystujące energię wiatru dopuszcza się wyłącznie do zasilania punktów oświetleniowych.
4. Dopuszcza się lokalizację kilku budynków mieszkalnych jednorodzinnych i obiektów pomocniczych na jednej działce budowlanej dla zabudowy realizowanej przez jednego inwestora.
5. Ustala się zakaz lokalizacji zabudowy tymczasowej, zakaz nie dotyczy obiektów lokalizowanych na czas realizacji inwestycji.

§ 6.

1. Dla całego obszaru objętego planem ustala się zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska; ustalenie nie dotyczy realizacji inwestycji drogowych i infrastruktury technicznej.
2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - 1) przy realizacji ustaleń planu zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk chronionych gatunków zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej: dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną; ustalenia powyższe nie stanowią przesłanki do uzyskania stosownych zezwoleń odpowiednich organów na odstępstwa od zakazów w stosunku do ochrony chronionych gatunków;
 - 2) tereny zieleni przydomowej przystosować do retencji wód opadowych i roztopowych;
 - 3) ewentualną, planowaną wycinkę drzew przeprowadzać poza okresem lęgowym ptaków;
 - 4) dla kształtowania powierzchni biologicznie czynnych, należy stosować gatunki rodzime zgodne z miejscowymi warunkami siedliskowymi z udziałem gatunków zimozielonych oraz z zastosowaniem grup drzew i krzewów; wskaźniki powierzchni terenów biologicznie czynnych dla poszczególnych terenów podano w ustaleniach szczegółowych zawartych

w rozdziale 3 niniejszej uchwały; zaleca się wykorzystanie istniejących zadrzewień dla kształtowania zieleni przydomowej i zieleni izolacyjno – krajobrazowej.

- 5) urządzenia i sieci infrastruktury wykonywać w sposób zapewniający ochronę walorów środowiskowych i krajobrazowych oraz w sposób zapewniający możliwość przemieszczania się dziko żyjących zwierząt;
 - 6) zasady kształtowania krajobrazu uwzględniono poprzez ustalenie zasad kształtowania ładu przestrzennego, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu podanych w ustaleniach szczegółowych zawartych w rozdziale 3 niniejszej uchwały.
2. Zasady racjonalnego wykorzystania powierzchni ziemi i racjonalnego gospodarowanie gruntami.

1) ustala się nakaz:

- a) zebrania przed zabudową terenu wierzchniej warstwy gruntu (gleby) w celu jej późniejszego wykorzystania do prac pielęgnacyjno – porządkowych;
- b) ograniczenia wykonywania budowlanych prac ziemnych i prac niwelacyjnych do terenu lokalizacji poszczególnych budynków, dojazdów do nich oraz realizacji urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- c) do wykonania placów postojowych, dojazdów i miejsc postojowych dopuszcza się stosowanie nawierzchni przepuszczalnej (gruntowej) lub półprzepuszczalnej z uwzględnieniem przepisów odrębnych; ustalenie nie dotyczy placów postojowych, dojazdów i miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych, dla których należy stosować nawierzchnie szczelne, nieprzepuszczalne.

2) ustala się zakaz:

- a) wprowadzania zmian w rzeźbie terenu powodujących negatywny wpływ na działki przyległe;
- b) stosowania rozwiązań technicznych w zakresie gospodarki wodno-ściekowej, które mogłyby spowodować dostanie się ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu.

3. Zasady ochrony powietrza, wód, gleby i ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi:

1) w zakresie ochrony powietrza ustala się wymóg przyjęcie do celów grzewczych rozwiązań niskoemisyjnych i ekologicznych;

2) w zakresie ochrony wód ustala się:

- a) planowane zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń cieków wodnych oraz nie może trwale zmieniać stosunków wodnych w obszarze objętym planem i w terenach przyległych;
- b) zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych zgodnie z zasadami podanymi w § 10 ust.3;
- c) do wykonania placów postojowych, dojazdów i miejsc postojowych dopuszcza się stosowanie nawierzchni przepuszczalnej (gruntowej) lub półprzepuszczalnej z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

3) w zakresie ochrony przed hałasem i wibracjami: dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- 4) w zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi: zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) warunki korzystania z wód regionu wodnego i zlewni oraz ustanowionych stref ochronnych: nie dotyczy.
4. Zasady lokalizacji zabudowy i zagospodarowania terenów dla zachowania równowagi przyrodniczej i prawidłowych warunków życia i zdrowia ludzi:
- 1) w przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go zachować; dopuszcza się przełożenie drenażu z zachowaniem spójności systemu drenażowego na obszarze objętym planem i w jego sąsiedztwie;
 - 2) obowiązuje nakaz stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych gwarantujących zabezpieczenie środowiska przed zanieczyszczeniami;
 - 3) zakres uciążliwości dla środowiska z racji poszczególnych funkcji winien być bezwzględnie ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny a znajdujące się na nim pomieszczenia na pobyt ludzi muszą być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami;
 - 4) dla prowadzonej działalności ustala się wymóg spełnienia obowiązujących przepisów szczególnych ochrony środowiska (w tym w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych oraz hałasu) oraz zabezpieczenia pomieszczeń na pobyt ludzi przed uciążliwościami innych funkcji;
 - 5) prowadzona działalność nie może naruszać naturalnych poziomów wód powierzchniowych i podziemnych oraz wpływać negatywnie na ich stan sanitarny i biologiczny, w szczególności prowadzić do eutrofizacji cieków wodnych;
 - 6) inne wymogi zachowania równowagi przyrodniczej i prawidłowych warunków życia zostały określone poprzez wskaźniki zagospodarowania terenów zawarte w ustaleniach szczegółowych w rozdziale 3 niniejszej uchwały.
5. Dla obszaru objętego planem nie mają zastosowania przepisy art. 7 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. (t.j. Dz. U. Nr 121 z 2004 r., poz. 1266, z późn. zm.). Na cele nierolnicze przeznacza się grunty rolne klasy IVa o powierzchni 2,52 ha.
6. Obszar objęty planem nie jest położony w granicach krajobrazów priorytetowych ustalonych w Audycie krajobrazowym województwa pomorskiego.

§ 7.

1. W obszarze objętym planem znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla której ustala się: w obrębie strefy archeologicznej roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia, wymagają czynności ustalonych w przepisach ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

2. W obszarze objętym planem ujawniono wartościowy drzewostan o walorach krajobrazowych – ślad po historycznym siedlisku – w strefie oznaczonej na rysunku planu. Wartościowy drzewostan podlega ochronie poprzez utrzymanie i uzupełnienie. Dopuszcza się: cięcia sanitarne i usunięcie drzew szczególnie zagrażających bezpieczeństwu, drzew w złym stanie fitosanitarnym oraz drzew będących w kolizji inwestycyjnej w tym na dojazdy i dojścia, z wymogiem nasadzeń kompensacyjnych.
3. Obowiązuje ochrona naturalnego ukształtowania terenu z dopuszczeniem zmiany naturalnej rzędnej terenu o wysokość względną nie większą niż 0,80 m dla realizacji budynków i dróg (wykop, nasyp, wyrównanie powierzchni).

§ 8.

1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się granic terenów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.
2. Ustala się następujące parametry działek budowlanych uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości, dokonywanych na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami:
 - 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m²; minimalna powierzchnia nie dotyczy działek wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej (w tym dla stacji transformatorowych i dróg) oraz na poprawę warunków zagospodarowania działek przyległych, dla których minimalnej powierzchni nie ustala się;
 - 2) minimalna szerokość frontu działek: dowolna;
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego, do którego przylega działka: dowolny;
 - 4) dla wydzielanych działek stanowiących dojazdy do działek budowlanych należy przyjmować następujące zasady: szerokość minimum 8,00 m, dojazdy projektować jako przelotowe – to jest połączone z drogami publicznymi lub z drogami wewnętrznymi, w sytuacji braku takiej możliwości, dojazdy mogą być nieprzelotowe, jeśli są zakończone zatoczką do zawracania o wymiarach minimum 15,00 m x 15,00 m.

§ 9.

1. Obszar objęty planem powiązany jest komunikacyjnie z układem zewnętrznym drogowym poprzez istniejącą drogę – ul. Leśną, przyległą do obszaru objętego planem od strony północno - wschodniej, położoną poza obszarem objętym planem.
2. Obsługę komunikacyjną terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi zapewniają: projektowana droga publiczna dojazdowa (teren 2KDD) oraz projektowana droga wewnętrzna (teren 3KR), zgodnie z ustaleniami zawartymi w kartach terenów.
3. Ustala się następujące minimalne wskaźniki i zasady lokalizacji miejsc do parkowania (miejsc postojowych - mp) dla samochodów osobowych:
 - 1) dla mieszkań: minimum 2 mp na 1 mieszkanie;
 - 2) dla lokali usługowych w budynku mieszkalnym jednorodzinnym: minimum 1 mp na każde 50 m² powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 1 mp na 1 punkt usługowy

oraz dodatkowo minimum 1 mp przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

- 3) 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;
 - 4) wymagane według powyższych wskaźników miejsca parkingowe zrealizować w obrębie działki budowlanej objętej inwestycją: na powierzchni terenu, w garażu, wiacie;
 - 6) przebudowa, rozbudowa, nadbudowa istniejących obiektów, lokalizacja nowych obiektów o funkcjach określonych w ustaleniach szczegółowych, a także zmiana sposobu użytkowania istniejących lokali i budynków, wymaga zaspokojenia potrzeb parkingowych zgodnie z zasadami ustalonymi w niniejszym paragrafie.
4. Ustala się następujące wskaźniki i zasady lokalizacji miejsc postojowych dla rowerów, realizowanych przez inwestora na terenie działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją: dla usług minimum 1 miejsce postojowe.
5. Zapewnić odpowiednie drogi pożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10.

1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
 - 1) na całym obszarze objętym planem dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
 - 2) sieci infrastruktury technicznej zaleca się prowadzić w terenach komunikacji drogowej i dojazdach oraz wzdłuż linii rozgraniczających terenów lub wzdłuż granic ewidencyjnych;
 - 3) infrastrukturę techniczną nadziemną realizować w sposób zapewniający ochronę walorów środowiskowych, infrastrukturę techniczną podziemną realizować w sposób umożliwiający przemieszczanie się dziko żyjących zwierząt;
 - 4) wymóg zachowania w zagospodarowaniu terenu dostępu do istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej dla potrzeb eksploatacyjnych i remontowych;
 - 5) niezbędne kubaturowe obiekty infrastruktury technicznej lokalizować na wydzielonych działkach z możliwością dojazdu.
2. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę terenów:
 - 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
 - 2) przy planowaniu sieci wodociągowej należy uwzględnić wymaganą ilość wody do zewnętrznego gaszenia pożaru zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Ustala się następujące zasady gospodarki ściekami:
 - 1) odprowadzenie ścieków sanitarnych do systemu kanalizacji sanitarnej;
 - 2) etapowo, do czasu realizacji w przyległych drogach sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków sanitarnych do szczelnych, monolitycznych zbiorników bezodpływowych na ścieki; po zrealizowaniu kanalizacji sanitarnej obowiązuje podłączenie budynków do sieci.

4. Ustala się następujące zasady wyposażenia terenu w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej w zakresie odprowadzania wód opadowych:
 - 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 ich wykorzystaniu wód do nawadniania terenów;
 - 2) dla terenów, gdzie może nastąpić zanieczyszczenie wód opadowych i roztopowych (tereny parkingów, dróg itd.) przed wprowadzeniem wód do odbiornika stosować urządzenia podczyszczające zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) 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 na podstawie warunków przyłączeniowych;
 - 3) dopuszcza się stosowanie indywidualnych urządzeń – mikroinstalacji w rozumieniu przepisów ustawy o odnawialnych źródłach energii, z uwzględnieniem ustaleń zawartych § 5 ust.3, przy czym uciążliwości stosowanych obiektów energii odnawialnej nie mogą przekraczać standardów ustalonych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 4) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,50 m od tej granicy;
 - 5) 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, za wyjątkiem zabudowy związanej z realizacją inwestycji.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe.

§ 12.

1. Karta terenu oznaczonego symbolem 1MNW (powierzchnia ok.2,31 ha);
2. Przeznaczenie terenu:
 - 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
 - 2) dopuszcza się:
 - a) obiekty towarzyszące; budynki gospodarcze i garaże wolnostojące lub dobudowane do budynków mieszkalnych;
 - b) odnawialne źródła energii: odnawialne źródła energii stanowiące mikroinstalacje z uwzględnieniem wymogów zawartych w § 5 ust.3;
 - c) infrastrukturę techniczną.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z § 5.
4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu i kształtowania krajobrazu: zgodnie z § 6.
5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:
 - 1) na terenie znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków – oznaczona na rysunku planu; dla strefy obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust.1;
 - 2) na terenie występuje wartościowy drzewostan o walorach krajobrazowych – w strefie oznaczonej na rysunku planu; dla drzewostanu obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust.2;
 - 3) obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust.3;
6. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy: jak na rysunku planu;
 - 2) udział powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,30;

- 3) intensywność zabudowy: minimalna 0,00, maksymalna 0,80, nadziemna maksymalnie 0,50;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 0,50;
- 5) forma i wysokość zabudowy:
- a) budynki mieszkalne jednorodzinne:
 - wysokość: do 9,00 m,
 - liczba kondygnacji nadziemnych: 1 lub 2, dopuszcza się kondygnację podziemną,
 - dachy: dwuspadowe symetryczne, wielospadowe, kąt nachylenia połaci dachowych minimum 30 stopni, maksimum 45 stopni; dopuszcza się lukarny i wystawki nakryte dachem płaskim,
 - usytuowanie budynków: budynki sytuować kalenicą nad bryłą główną budynku lub dłuższym bokiem, jeśli kalenica nie występuje, równolegle lub prostopadle do drogi, z której następuje wjazd na działkę z tolerancją do 15 stopni;
 - b) obiekty towarzyszące:
 - wysokość: do 6,00 m,
 - liczba kondygnacji nadziemnych: 1 lub 2, wyklucza się kondygnację podziemną;
 - c) infrastruktura elektroenergetyczna: wysokość do 12,00 m;
 - d) inne obiekty budowlane: wysokość do 9,00 m, dachy dowolne;
- 6) minimalna liczba miejsc do parkowania: obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 3.
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: minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m²; minimalna powierzchnia nie dotyczy działek wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej (w tym trafostacji) i dróg oraz na poprawę warunków zagospodarowania działek przyległych, dla których minimalnej powierzchni nie ustala się.
9. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1) dostępność drogowa: z terenu komunikacji drogowej publicznej 2KDD i z drogi wewnętrznej 3KR;
 - 2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 10.
10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów: zgodnie z § 11.
11. Wysokość stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30,00 %.

§ 13.

- 1. Karta terenu oznaczonego symbolem 2KDD (powierzchnia 0,07 ha);
- 2. Przeznaczenie terenu:

- 1) teren komunikacji drogowej publicznej dogra dojazdowa;
- 2) dopuszcza się: zielen, infrastrukturę techniczną nadziemną i podziemną;
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z § 5.
4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu i kształtowania krajobrazu: zgodnie z § 6.
5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust.3;
6. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy: nie dotyczy;
 - 2) udział powierzchni zabudowy: nie dotyczy;
 - 3) intensywność zabudowy: nie dotyczy;
 - 4) udział powierzchni biologicznie czynnej: dowolny;
 - 5) forma i wysokość zabudowy: maszty wyklucza się, słupy: wysokość do 12,00 m;
 - 6) minimalna liczba miejsc do parkowania: nie dotyczy.
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: droga połączona z istniejącą ul. Leśną, przyległą do obszaru objętego planem w części północno-wschodniej;
9. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - 1) dostępność drogowa: dostępność do działek przyległych bez ograniczeń.
 - 2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 10.
10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie dotyczy.
11. Wysokość stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: dla działek nr 537, 513 i 539 - 0,00 % (działki drogowe), dla działek pozostałych - 30,00%.

§ 14.

1. Karta terenu oznaczonego symbolem 3KR (powierzchnia 0,29 ha);
2. Przeznaczenie terenu:
 - 1) teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
 - 2) dopuszcza się: zielen, infrastrukturę techniczną nadziemną i podziemną;
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z § 5.
4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu i kształtowania krajobrazu: zgodnie z § 6.
5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust.3;

6. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy: nie dotyczy;
- 2) udział powierzchni zabudowy: nie dotyczy;
- 3) intensywność zabudowy: nie dotyczy;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej: dowolny;
- 5) forma i wysokość zabudowy: wysokość do 15,00 m;
- 6) minimalna liczba miejsc do parkowania: nie dotyczy.

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: droga połączona z istniejącą ul. Leśną, przyległą do obszaru objętego planem w części północno-wschodniej;

9. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: dostępność do działek przyległych bez ograniczeń.
- 2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 10.

10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie dotyczy.

11. Wysokość stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: dla działek nr 513 i 539 0,00 % (działki drogowe), dla działek pozostałych 30,00%.

§ 15.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Puck.

§ 16.

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

Przewodniczący Rady Gminy:
Jolanta Bieszke

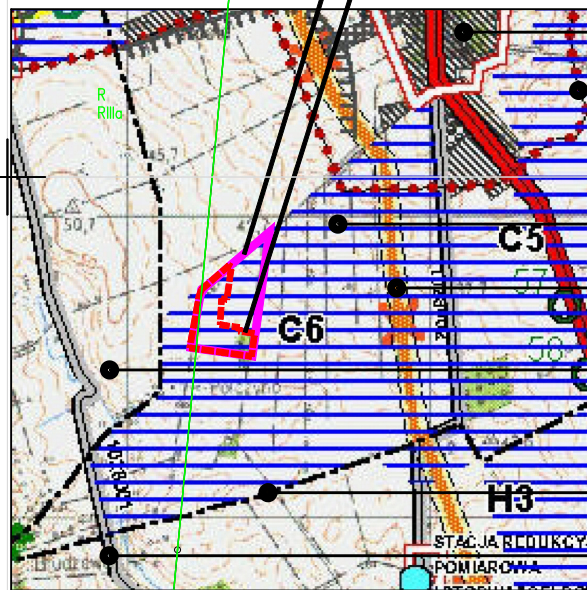
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
FRAGMENTU WSI POŁCZYNO W GMINIE PUCK - ETAP I
RYSUNEK PLANU, SKALA 1:1000
ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR. XXXI/175/25
RADY GMINY PUCK Z DNIA 18 GRUDNIA 2025 R.

Organ prowadzący polecony geodezji i kartograficzny	STAROSTA PUCKI
Nazwa materiału zasobu	mapa zasadnicza
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	P.2211.2004.205
Data wykonania kopii	2024.02.28
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	

STAROSTWO POWIATOWE W PUCKU
ul. Orzeszkowej 5

WYRYS Z OBOWIĄZUJĄCEGO STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY PUCK
GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM ETAP I



- TERENY ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUG
- STREFA OCHRONY EKSPOZYCJI ZESPOŁÓW ZABUDOWY HISTORYCZNEJ - OGRANICZENIE GABARYTÓW ZABUDOWY
- GŁÓWNE OBSZARY INWESTYCYJNE
- GŁÓWNE OBSZARY INWESTYCYJNE
- OBSZARY ROLNICO-OSADNICZE
- GRANICE OBRĘBOWE WSI
- STACJA KRAJOWA DROGA GMINNA
- PONIAROWA

LEGENDA

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM WEDŁUG UCHWAŁY RADY GMINY PUCK NR XLV/34 /14 Z DNIA 9 KWIEŹNIA 2014 R.
- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM - ETAP I WEDŁUG UCHWAŁY RADY GMINY PUCK NR XXXIII/103/25 Z DNIA 24 LIPCA 2025 R.
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- OZNACZENIA TERENÓW WYDZIELONYCH LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI: LICZBA OZNACZAJĄCA NUMER TERENU ORAZ SYMBOL LITEROWY OZNACZAJĄCY PRZEZNACZENIE TERENU;
- MNW** TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ
- KDD** TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ PUBLICZNEJ – TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
- KR** TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH UJĘTYCH W WOJEWÓDZKIEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- STREFA WARTOŚCIOWEGO DRZEWOSTANU O WALORACH KRAJOBRAZOWYCH

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

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

WRZESIEŃ 2025

PRACOWNIA
ARCHITEKTURY
STUDIOPROJEKT
architekt Jakub sienawski
ul. Leśna 40, 83-010 Rotmanka
t : 6 0 6 3 7 0 7 3 5
e:pracownia@studioprojekt.co
n ip 9 5 7 0 6 7 0 7 7 1

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXXI/175/25

Rady Gminy Puck

z dnia 18 grudnia 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Połczyno w gminie Puck – etap I.

Rada Gminy Puck

rozstrzyga

co

następuje:

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Połczyno, w gminie Puck – etap I, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożony był do publicznego w siedzibie Urzędu Gminy Puck w dniach od 15 października 2025 r do dnia 17 listopada 2025 r.

Dyskusja	publiczna	odbyła	się	w dniu	30 października	2025 r.
Termin	składania	uwag	upłynął	w dniu	1 grudnia	2025 r.

2. W tych terminach do wyłożonych dokumentów nie złożono uwag ani wniosków.

Przewodniczący Rady Gminy:
Jolanta Bieszke

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXXI/175/25

Rady Gminy Puck

z dnia 18 grudnia 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należy do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Polczyno w gminie Puck – etap I.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 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 2025 r. poz. 1153) i art. 216 ust. 2pkt.1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1483)

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

- 1. W obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Polczyno, w gminie Puck – etap I, przewiduje się realizację zadań z zakresu inwestycji infrastruktury komunikacyjnej stanowiących zadania własne gminy – budowę drogi w terenie 2KDD (o długości ok. 74 mb).**
- 2. W obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Po-lczyno, w gminie Puck, przewiduje się realizację zadań z zakresu inwestycji infrastruktury tech-nicznej stanowiących zadania własne gminy: budowę sieci kanalizacji sanitarnej w drodze pu-blicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDD (o długości ok. 74 mb), budowę sieci wodociągowej i sieci kanalizacji sanitarnej w drodze wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KR (o długości ok. 300 mb).**

Przewodniczący Rady Gminy:
Jolanta Bieszke

Załącznik nr 4 do uchwały nr XXXI/175/25

Rady Gminy Puck

z dnia 18 grudnia 2025 r.

Zalacznik4.xml



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

Uzasadnienie

DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTU WSI POŁCZYNO W GMINIE PUCK – ETAP I.

1.0. Informacja o projekcie planu

1.1. Podstawa opracowania.

Projekt planu sporządza się na podstawie uchwały Rady Gminy Puck nr XLV/34/14 z dnia 9 kwietnia 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi POŁCZYNO w gminie PUCK, zmienionej uchwałą Rady Gminy Puck nr XXIII/103/25 z dnia 24 lipca 2025. Celem sporządzenia planu jest zmiana przeznaczenia terenu rolnego na cele budowlane. Teren nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Obszar objęty planem położony jest w południowo – zachodniej części miejscowości Połczyno, po południowej stronie drogi gminnej - ul. Leśnej. Jest to rolniczy podzielony na działki o powierzchni od ok. 3000 m² do ok. 4000 m². W części południowo – wschodniej znajduje się teren ze skupiskami drzew, stanowiący pozostałość po dawnym siedlisku rolniczym. W obszarze planu – Etap I występują grunty rolne klasy RIVa, RIVb i działki drogowe.

Powierzchnia obszaru objętego planem – etap I wynosi ok. 2,67 ha.

Obszar objęty planem nie został włączony do lokalnego systemu obszarów cennych przyrodniczo, nie znajduje się w granicach regionalnego systemu obszarów cennych przyrodniczo ani w granicach krajobrazów priorytetowych ustalonych w Audycie krajobrazowym województwa pomorskiego.

Najbliższe obszary chronione znajdują się w odległości: około 2,5 km do granic obszaru specjalnej ochrony ptaków „Puszcza Darżłubska” PLB220007 oraz około 2,5 km do granicy Obszaru Chronionego Krajobrazu Puszczy Darżłubskiej. Obszar objęty planem nie jest objęty wpisem do rejestru zabytków ani strefami konserwatorskimi ustalonymi w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Fragment obszaru objętego planem objęty jest strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków.

1.2. Planowane funkcje.

Dla obszaru objętego planem ustala się funkcje:

- teren położony w części zachodniej i południowej: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (teren 1MNV),
- teren komunikacji drogowej publicznej: istniejąca droga wydzielona wzdłuż wschodniej granicy obszaru objętego planem (teren 2KDD); droga obejmuje działkę drogową nr 537 (własność Skarbu Państwa) i część działki rolnej klasy RIVb nr 1171 (własność prywatna),
- teren komunikacji drogowej wewnętrznej: droga wydzielona wzdłuż zachodniej granicy obszaru objętego planem (teren 3KR); droga obejmuje działki drogowe nr 513 i 539 (własność Gminy Puck) i część działek rolnych kl. R IVa nr 538/1, 538/2, 538/14 (własność prywatna).

1.3. Bilans terenu:

- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (1MNV) = 2,31 ha;
- teren drogi publicznej (2KDD) = 0,07 ha;
- teren drogi wewnętrznej (3KR) = 0,29 ha.

Razem = 2,67 ha.

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

Dla obszaru gminy PUCK zasady polityki przestrzennej ustalone zostały w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Puck” uchwalonym uchwałą Rady Gminy Puck nr XXVI/86/2000 r. Rady Gminy Puck z dnia 03 października 2000 r. wraz z późniejszymi zmianami.

Obszar objęty planem położony jest w zachodniej części wsi POŁCZYNO. Teren ten oznaczony jest na rysunku studium jako główny obszar inwestycyjny o symbolu C6 o przeznaczeniu:

„potencjalny obszar inwestycyjny, preferencje funkcjonalne: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi, funkcje produkcyjno – gospodarze, usługi (..). Warunki zabudowy – ochrona zadrzewień śródpolnych”.

Obszar objęty planem zajmuje część potencjalnego terenu inwestycyjnego C6, a jego wydzielenie z tego obszaru jest uzasadnione wydzieleniem układem drogowym i dokonanymi podziałami ewidencyjnymi działek.

2.0. Uzasadnienie sporządzenia projektu planu (art. 15 ust.1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

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

W planie spełniono wymagania poprzez ustalenie zasad kształtowania ochrony i kształtowania ład przestrzennego, wskaźników zagospodarowania terenów, maksymalnej wysokości zabudowy i gabarytów obiektów, wymagań dotyczących materiałów wykończeniowych elewacji i dachów. Ustalenia te są spójne z charakterem zabudowy istniejącej w sąsiedztwie.

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

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

Dla obszaru objętego planem nie mają zastosowania przepisy art. 7 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. (t.j. Dz. U. Nr 121 z 2004 r., poz. 1266, z późn. zm.). Na cele nierolnicze przeznacza się grunty rolne klasy R IVa i RIV b pochodzenia mineralnego o łącznej powierzchni **2,52** ha. Pozostałą powierzchnię (0,15 ha) stanowią działki drogowe.

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

W obszarze objętym planem występuje:

- strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla której ustalono zasady ochrony,
- wartościowy drzewostan o walorach krajobrazowych, stanowiący pozostałość po dawnym siedlisku, dla którego ustalono zasady ochrony.

Dla obszaru objętego planem ustala się zasady ochrony krajobrazu kulturowego poprzez ustalone zasady i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w zmianie naturalnych rzędnych terenu.

2.4. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

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

- zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska; ustalenie nie dotyczy realizacji inwestycji drogowych i infrastruktury technicznej;

- nakaz stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych gwarantujących zabezpieczenie środowiska przed zanieczyszczeniami; użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie mogą stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska gruntowo-wodnego; należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne przeciwdziałające zagrożeniom środowiskowym;

- ograniczenie wpływu uciążliwości dla środowiska z racji poszczególnych funkcji do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, pomieszczenia na pobyt ludzi wyposażać w techniczne środki ochrony przed uciążliwościami.

Zabezpieczenie potrzeb osób niepełnosprawnych spełniono poprzez ustalenie wymogu realizacji miejsc postojowych dla usług miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową według ustalonych wskaźników.

2.5.Wymagania wynikające z walorów ekonomicznych przestrzeni.

Wymagania te zostały uwzględnione poprzez ustalenie możliwości realizacji w obszarze objętym planem funkcji mieszkaniowych jednorodzinnych. Plan reguluje też zasady obsługi komunikacyjnej terenów przeznaczonych pod zabudowę ułatwiając ich zainwestowanie.

Lokalizacja na tym terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jest uzasadniona funkcjonalnie i przestrzennie. Dla Gminy Puck nowa zabudowa przełoży się na korzyści finansowe w postaci podatków od nieruchomości oraz podatków dochodowych od osób nowo zamieszkałych w gminie.

Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę i drogi (stanowiące własność osób prywatnych) ustalono wysokość stawki procentowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30,00%.

2.6.Wymagania wynikające z prawa własności.

Wymagania powyższe zostały spełnione poprzez częściowe uwzględnienie wniosku właścicieli działek położonych w obszarze objętym planem – etap I tylko w obrębie gruntów rolnych klasy IV.

2.7.Wymagania wynikające z potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa.

Wymagania powyższe zostały uwzględnione poprzez wprowadzenie do ustaleń planu dotyczące zachowania w zagospodarowaniu terenu dostępu do istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej dla potrzeb eksploatacyjnych i remontowych.

2.8.Wymagania wynikające z potrzeb interesu publicznego.

PONADLOKALNE CELE PUBLICZNE – nie występują w obszarze objętym planem.

LOKALNE CELE PUBLICZNE – nie występują w obszarze objętym planem.

2.9.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.

Wymagania te zostały uwzględnione poprzez ustalenie:

- możliwości realizacji infrastruktury technicznej w terenach przeznaczonych pod zabudowę i w terenach dróg,

- możliwości lokalizacji we wszystkich terenach sieci telekomunikacyjnych oraz stacji bazowych telefonii komórkowej.

2.10.Uwzględnienie interesu publicznego i prywatnego w ustaleniach planu.

Sposób uwzględnienia interesu publicznego opisano w pkt.8.

Sposób uwzględnienia interesu prywatnego opisano w pkt. 6.

2.11. Sytuowanie nowej zabudowy z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni.

Minimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego i maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego.

Obszar objęty planem położony jest w odległości ok. 800 m od drogi wojewódzkiej nr 213, po której przebiega publiczny transport autobusowy, z którego mogą korzystać mieszkańcy.

2.12. Zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

W obszarze objętym planem wyznacza się drogę wewnętrzną i drogę publiczną połączone z istniejącą ulicą Leśną, prowadzącą w kierunku wschodnim do wsi Połczyno. Po drogach może odbywać się ruch pieszy i rowerowy.

2.13. Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej

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 odległości 400 m od terenów zwartej zabudowy wsi, w kompleksie obszarów przyszłego zainwestowania wyznaczonym w Studium uwarunkowań.

3.0. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Realizując procedurę wynikającą z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 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,
- zamieścił w prasie (Dziennik Bałtycki) ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzenia planu i możliwości składania wniosków do planu,
- opublikował na Tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy, w BIP, w prasie obwieszczenia o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu w dniach od 15 października 2025 r. do dnia 17 listopada 2025 r. i możliwości składania uwag do dnia 1 grudnia 2025 r.

4.0. Zgodność projektu zmiany planu z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym.

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 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.

Plan spełnia ustalone kryteria.

5. Wpływ na finanse publiczne w tym budżet gminy.

Realizacja ustaleń zmiany planu może wpłynąć na przychody gminy z tytułu:

- opłaty planistycznej naliczanej w związku ze sprzedażą działek (w okresie do 5 lat od uchwalenia planu),
- opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej budową urządzeń infrastruktury technicznej.
- podatków od gruntów, na których powstanie nowa zabudowa i od nowych budynków.

Realizacja ustaleń planu wymagać będzie inwestycji publicznych obejmujących budowę sieci wodociągowej i sieci kanalizacji sanitarnej w drodze 3KR oraz sieci kanalizacji sanitarnej w drodze 2KDD.

Przewodniczący Rady Gminy

Jolanta Bieszke