

UCHWAŁA NR XIX/6/2025
RADY MIASTA PUCK

z dnia 25 września 2025 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego Gminy Miasta Puck w rejonie Alei Lipowej.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1, art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz art. 20 ust. 1, art. 27, art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1130; zm.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1907 i poz. 1940 oraz z 2025 r. poz. 527 i poz. 680),

Rada Miasta Puck
uchwala, co następuje:

§ 1. Po stwierdzeniu nienaruszenia ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Puck”, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Puck w rejonie w rejonie Alei Lipowej, zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni ok. 4,27 ha, określony na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) terenie – należy przez to rozumieć obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi, którego przeznaczenie zostało określone w § 3 oraz karcie terenu, przeznaczony także pod zieleń, ciągi komunikacyjne, miejsca postojowe, sieci i urządzenia sieciowe oraz obsługujące je obiekty budowlane infrastruktury technicznej;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków. Linia nie dotyczy: balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, schodów zewnętrznych do wejść na pierwszą kondygnację, pochylni, itp., które mogą przekraczać tą linię o nie więcej niż 1,5 m, chyba że ustalenia szczegółowe w poszczególnych kartach terenu oraz przepisy odrębne stanowią inaczej; linia nie dotyczy części podziemnych obiektów budowlanych;
- 3) układzie odwadniającym – należy przez to rozumieć układ obejmujący szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej oraz ciek naturalne, kanały, rowy i drenaże, zbiorniki, itp.;
- 4) stanie istniejącym – należy przez to rozumieć stan w chwili wejścia w życie niniejszego planu;

5) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu poszczególnych połaci maksymalnie 12 stopni.

§ 3. Oznaczenia literowe dotyczące symbolu klasy przeznaczenia terenów użyte w niniejszym planie:

- 1) **U-KO** – teren usług lub obsługi komunikacji;
- 2) **US** – teren usług sportu i rekreacji;
- 3) **KDD** – teren drogi dojazdowej.

§ 4. 1. Ustala się dla wskaźnik parkingowy do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca do parkowania (mp) dla samochodów osobowych:

- 1) dla zabudowy usługowej, z zastrzeżeniem pkt 2: minimum 3 mp na 100 m² powierzchni użytkowej oraz minimum 1 mp na 5 zatrudnionych;
- 2) dla zabudowy usług turystyki: minimum 3 mp na 500 m² powierzchni użytkowej.

2. Ustala się wskaźnik do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla osób niepełnosprawnych (mpk) – minimum 1 mpk oraz nie mniej niż 4% ogólnej liczby miejsc postojowych.

3. Dla przebudowy w istniejącej zabudowie dopuszcza się istniejącą liczbę miejsc postojowych na terenie inwestycji, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

4. Na drogach publicznych (w strefach zamieszkania, w strefach ruchu) ustala się zapotrzebowanie inwestycji na miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości określonej w przepisach odrębnych.

§ 5. Ustalono w planie minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych nie dotyczą: istniejących podziałów na działki, wydzielen geodezyjnych dla sieci, urządzeń oraz budynków obsługujących siećową infrastrukturę techniczną, wydzielonych ciągów komunikacyjnych, wydzielen stanowiących poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej, wydzielen korygujących, wydzielen na potrzeby realizacji działań administracji publicznej, a także wydzielen powstałych na skutek inwestycji realizowanych na podstawie przepisów odrębnych.

§ 6. 1. Obszar planu wpisany do rejestru zabytków – strefa ochrony konserwatorskiej – ograniczenia gabarytu zespołu urbanistycznego miasta Pucka – jak na rysunku planu – wpisanego do rejestru zabytków decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku z dnia 26.09.1977 r. pod numerem 873 (dawny numer rejestru 773), zmienionej decyzją Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego na mocy decyzji nr I.dz.DOZ-OAiK-6700/82-2/11{KS} z dnia 27 kwietnia 2011r. – zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami; ustala się następujące zasady kształtowania struktury przestrzennej:

- 1) dostosowanie parametrów oraz zasad lokalizacji i kształtowania zabudowy do charakteru obszaru chronionego, jak w ust. 9 poszczególnych kart terenów;
- 2) kolorystyka stonowana, czerpiąca inspiracje z tzw. barw natury sąsiadującego z obszarem opracowania krajobrazu i przestrzeni strefy, plaży i morza;
- 3) należy dążyć aby zespoły zabudowy posiadały zbliżoną formę, podobne materiały w elewacjach i ujednoliconą kolorystykę.

2. Teren 1US – jak na rysunku planu – objęty strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków archeologicznych (AZP 04-42/17, 21, 22, 40: Puck, stanowisko 15, 17, 21, 22, 40 – pozostałości kultury rzucewskiej z młodszej epoki kamienia i pojedyncze ślady osadnictwa średniowiecznego) – jak na rysunku planu, dla której ustala się:

- 1) wszelkie roboty ziemne oraz zmiana charakteru dotychczasowej działalności powodujące naruszanie struktury gruntu wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) wprowadzenie zasady ochrony polegającej na nakazie zachowania historycznych reliktyw architektonicznych.

§ 7. 1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 4 tereny oznaczone ciągłymi numeracjami w ramach danych przeznaczeń.

§ 8. KARTA TERENU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MIASTA PUCK W REJONIE W REJONIE ALEI LIPOWEJ:

1. NUMER TERENU: **1.** (pow. 0,68 ha)

2. PRZEZNACZENIE TERENU:

- 1) **U-KO** – teren usług lub obsługi komunikacji;
- 2) przeznaczenie wykluczane:
 - a) usługi handlu wielkopowierzchniowego,
 - b) usługi handlu hurtowego,

- c) handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży powyżej 100 m² w budynku,
- d) usługi rzemieślnicze,
- e) usługi nauki,
- f) usługi gastronomii,
- g) usług kultu religijnego,
- h) usługi bezpieczeństwa i porządku publicznego,
- i) obsługa podróżnych;

3) przeznaczenie uzupełniające: wyklucza się.

3. ISTNIEJĄCE PRZEZNACZENIE LUB SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA UZNANY ZA ZGODNY Z PLANEM:

istniejąca zabudowa.

4. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

- 1) stosuje się zasady zawarte w ust.: 5, 7, 9;
- 2) zakaz realizacji miejsc postojowych w formie wolno stojących garaży.

5. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU:

- 1) wprowadzanie zadrzewień w formie grup gatunków drzew i krzewów zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi z maksymalnym wykorzystaniem istniejących zadrzewień;
- 2) historyczna zieleń wysoka – jak na rysunku planu – do zachowania i pielęgnacji.

6. ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU:

stosuje się zasady zawarte w ust. 5, 7, 9.

7. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:

zgodnie z §6 ust. 1.

8. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:

nie dotyczy.

9. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

- 1) maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – minimalna: 0, maksymalna: 0,75; maksymalna intensywność zabudowy: 1,25;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 25%;

- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m;
- 5) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z § 4 na terenie;
- 6) linie zabudowy:
 - a) nieprzekraczalne – jak na rysunku planu,
 - b) pozostałe odległości – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) gabaryty obiektów:
 - a) geometria dachu: płaski, dwuspadowy o symetrycznych kątach nachylenia przeciwległych połaci 25-45 stopni; dla obiektu o funkcji usług sportu i rekreacji dopuszcza się dach dowolny,
 - b) poziom posadzki parteru budynku nad terenem przy głównym wejściu do budynku – maksymalnie 1 m;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 6500 m².

10. GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW, TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, OBSZARÓW OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH, KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH OKREŚLONYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ W PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA:

- 1) teren położony – jak na rysunku planu – w otulinie Nadmorskiego Parku Krajobrazowego – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) teren położony – jak na rysunku planu – w pasie ochronnym brzegu morskiego, zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) teren w części – jak na rysunku planu – położony w obszarze wyznaczonym linią oznaczającą odległość minimalną 50 metrów cmentarza od zabudowań mieszkalnych, zakładów żywienia zbiorowego bądź przechowującego artykuły żywności oraz studni – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

11. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM MIEJSCOWYM:

- 1) szerokość frontu działki – dowolna;
- 2) powierzchnia działki – zgodnie z ust. 9 pkt 8;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczających terenu drogi – dowolny.

12. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY:

dopuszcza się zabudowę na granicy działki budowlanej lub 1,5 m od granicy działki budowlanej, z zastrzeżeniem ust. 9 pkt 6.

13. ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

- 1) dostępność drogowa:
 - a) spoza granic planu,
 - b) od drogi publicznej – drogi dojazdowej w terenie 1KDD;
- 2) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej,
- 3) odprowadzenie ścieków – do kanalizacji sanitarnej;
- 4) zagospodarowanie wód opadowych – do układu odwadniającego;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej lub zgodnie z przepisami;
- 6) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 7) zaopatrzenie w ciepło – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) dopuszcza się dla elementów, o których mowa w § 2 pkt 1: modernizacje, przebudowy, rozbudowy, budowy oraz pozostałe działania wynikające z przepisów;
- 10) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym odbywa się poprzez zlokalizowane w granicach planu lub w bezpośrednim sąsiedztwie planu sieci infrastruktury technicznej, które posiadają dalszy przebieg w obrębie gminy i powiązane są z systemem uzbrojenia terenu.

14. SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW:

zakaz tymczasowego zagospodarowania.

15. STAWKA PROCENTOWA, NA PODSTAWIE KTÓREJ USTALA SIĘ OPŁATĘ Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI: 30%.

16. USTALENIA DOTYCZĄCE GRANIC OBSZARÓW REHABILITACJI ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

teren położony w obszarze rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, dla którego ustala się w miarę potrzeb i możliwości modernizację, i rozbudowę istniejącej infrastruktury technicznej oraz budowę nowej.

17. ELEMENTY INFORMACYJNE NIEBĘDĄCE USTALENIAMI PLANU MIEJSCOWEGO:

nie dotyczy.

§ 9. KARTA TERENU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MIASTA PUCK W REJONIE W REJONIE ALEI LIPOWEJ:

1. NUMER TERENU: **2.** (pow. 0,84 ha)

2. PRZEZNACZENIE TERENU:

1) **U-KO** – teren usług lub obsługi komunikacji;

2) przeznaczenie wykluczane:

a) usługi handlu wielkopowierzchniowego,

b) usługi handlu hurtowego,

c) handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży powyżej 100 m² w budynku,

d) usługi rzemieślnicze,

e) usługi nauki,

f) usług kultu religijnego,

g) usługi bezpieczeństwa i porządku publicznego,

h) obsługa podróżnych;

3) przeznaczenie uzupełniające: wyklucza się.

3. ISTNIEJĄCE PRZEZNACZENIE LUB SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA UZNANY ZA ZGODNY Z PLANEM:

istniejąca zabudowa.

4. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

1) stosuje się zasady zawarte w ust.: 5, 7, 9;

2) zakaz realizacji miejsc postojowych w formie wolno stojących garaży.

5. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU:

wprowadzanie zadrzewień w formie grup gatunków drzew i krzewów zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi z maksymalnym wykorzystaniem istniejących zadrzewień.

6. ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU:

stosuje się zasady zawarte w ust. 5, 7, 9.

7. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:

zgodnie z §6.

8. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:

nie dotyczy.

9. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

- 1) maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – minimalna: 0, maksymalna: 2,0, maksymalna intensywność zabudowy: 2,8;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 15 m;
- 5) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z § 4 na terenie;
- 6) linie zabudowy:
 - a) nieprzekraczalne – jak na rysunku planu,
 - b) pozostałe odległości – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) gabaryty obiektów:
 - a) geometria dachu: płaski, dwuspadowy o symetrycznych kątach nachylenia przeciwnych połaci 25-45 stopni; dla obiektu o funkcji usług sportu i rekreacji dopuszcza się dach dowolny,
 - b) poziom posadzki parteru budynku nad terenem przy głównym wejściu do budynku – maksymalnie 1 m;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 8000 m².

10. GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW, TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, OBSZARÓW OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH, KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH OKREŚLONYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ W PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA:

- 1) teren położony – jak na rysunku planu – w otulinie Nadmorskiego Parku Krajobrazowego – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) teren położony – jak na rysunku planu – w pasie ochronnym brzegu morskiego, zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) teren w części – jak na rysunku planu – położony w obszarze wyznaczonym linią oznaczającą odległość minimalną 50 metrów cmentarza od zabudowań mieszkalnych, zakładów żywienia zbiorowego bądź przechowującego artykuły żywności oraz studni – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

11. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU
NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM MIEJSCOWYM:

- 1) szerokość frontu działki – dowolna;
- 2) powierzchnia działki – zgodnie z ust.9 pkt 8;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczających terenu drogi – dowolny.

12. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ
OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY:

dopuszcza się zabudowę na granicy działki budowlanej lub 1,5 m od granicy działki budowlanej, z zastrzeżeniem ust. 9 pkt 6.

13. ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW
KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

- 1) dostępność drogowa – spoza granic planu; dopuszcza się dojazd do terenu 1US;
- 2) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej,
- 3) odprowadzenie ścieków – do kanalizacji sanitarnej;
- 4) zagospodarowanie wód opadowych – do układu odwadniającego;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej lub zgodnie z przepisami;
- 6) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 7) zaopatrzenie w ciepło – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) dopuszcza się dla elementów, o których mowa w § 2 pkt 1: modernizacje, przebudowy, rozbudowy, budowy oraz pozostałe działania wynikające z przepisów;
- 10) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym odbywa się poprzez zlokalizowane w granicach planu lub w bezpośrednim sąsiedztwie planu sieci infrastruktury technicznej, które posiadają dalszy przebieg w obrębie gminy i powiązane są z systemem uzbrojenia terenu.

14. SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA,
URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW:

zakaz tymczasowego zagospodarowania.

15. STAWKA PROCENTOWA, NA PODSTAWIE KTÓREJ USTALA SIĘ OPŁATĘ
Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI: 30%.

16. USTALENIA DOTYCZĄCE GRANIC OBSZARÓW REHABILITACJI
ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

teren położony w obszarze rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, dla którego ustala się w miarę potrzeb i możliwości modernizację, i rozbudowę istniejącej infrastruktury technicznej oraz budowę nowej.

17. ELEMENTY INFORMACYJNE NIEBĘDĄCE USTALENIAMI PLANU
MIEJSCOWEGO:

nie dotyczy.

**§ 10. KARTA TERENU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY MIASTA PUCK W REJONIE W REJONIE ALEI
LIPOWEJ:**

1. NUMER TERENU: **1.** (pow. 2,59 ha)

2. PRZEZNACZENIE TERENU:

- 1) **US** – teren usług sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczenie wykluczane: nie ustala się;
- 3) przeznaczenie uzupełniające: usługi gastronomii z uwzględnieniem
ust. 10 pkt 3.

3. ISTNIEJĄCE PRZEZNACZENIE LUB SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA UZNANY
ZA ZGODNY Z PLANEM:

istniejąca zabudowa.

4. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

- 1) stosuje się zasady zawarte w ust.: 5, 7, 9;
- 2) w pasie terenu szerokości 12 m dopuszczającym zabudowę wzdłuż pierzei
ekspozowanej – jak na rysunku planu – ustala się zakaz lokalizacji:
 - a) budynków gospodarczych za wyjątkiem hangarów oraz pomieszczeń
służących do przechowywania oraz obsługi jednostek, oraz sprzętu
pływającego,
 - b) miejsc gromadzenia odpadów stałych (nie dotyczy wyodrębnionych
pomieszczeń w budynkach),
 - c) wiat (budowli);
- 3) w pasie terenu pomiędzy pierzeją ekspozowaną – jak na rysunku planu –
a północną linią rozgraniczającą teren ustala się zakaz lokalizacji:
 - a) miejsc postojowych,
 - b) miejsc gromadzenia odpadów stałych;
- 4) zakaz realizacji miejsc postojowych w formie wolno stojących garaży.

5. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU:

wprowadzanie zadrzewień w formie grup gatunków drzew i krzewów zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi z maksymalnym wykorzystaniem istniejących zadrzewień.

6. ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU:

stosuje się zasady zawarte w ust. 5, 7, 9.

7. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:

zgodnie z §6.

8. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:

nie dotyczy.

9. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

- 1) maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – minimalna: 0, maksymalna: 2,0, maksymalna intensywność zabudowy: 2,8;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 15 m;
- 5) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z § 4 na terenie;
- 6) linie zabudowy:
 - a) nieprzekraczalne – jak na rysunku planu,
 - b) pozostałe odległości – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) gabaryty obiektów:
 - a) geometria dachu: płaski, dwuspadowy o symetrycznych kątach nachylenia przeciwległych połaci 25-45 stopni; dla obiektu o funkcji usług sportu i rekreacji dopuszcza się dach dowolny;
 - b) poziom posadzki parteru budynku nad terenem przy głównym wejściu do budynku – maksymalnie 1 m;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 2 ha.

10. GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW, TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, OBSZARÓW OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH, KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH OKREŚLONYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ W PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA:

- 1) teren położony – jak na rysunku planu – w otulinie Nadmorskiego Parku Krajobrazowego – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) teren położony – jak na rysunku planu – w pasie ochronnym brzegu morskiego, zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) teren w części – jak na rysunku planu – położony w obszarze wyznaczonym linią oznaczającą odległość minimalną 50 metrów cmentarza od zabudowań mieszkalnych, zakładów żywienia zbiorowego bądź przechowującego artykuły żywności oraz studni – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

11. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM MIEJSCOWYM:

- 1) szerokość frontu działki – dowolna;
- 2) powierzchnia działki – zgodnie z ust.9 pkt 8;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczających terenu drogi – dowolny.

12. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY:

dopuszcza się zabudowę na granicy działki budowlanej lub 1,5 m od granicy działki budowlanej, z zastrzeżeniem ust. 9 pkt 6.

13. ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

- 1) dostępność drogowa:
 - a) od drogi publicznej – drogi dojazdowej w terenie 1KDD,
 - b) spoza granic planu, w tym poprzez teren 2U-KO;
- 2) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej,
- 3) odprowadzenie ścieków – do kanalizacji sanitarnej;
- 4) zagospodarowanie wód opadowych – do układu odwadniającego;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej lub zgodnie z przepisami;
- 6) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 7) zaopatrzenie w ciepło – zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 8) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) dopuszcza się dla elementów, o których mowa w § 2 pkt 1: modernizację, przebudowę, rozbudowę, budowę oraz pozostałe działania wynikające z przepisów;
- 10) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym odbywa się poprzez zlokalizowane w granicach planu lub w bezpośrednim sąsiedztwie planu sieci infrastruktury technicznej, które posiadają dalszy przebieg w obrębie gminy i powiązane są z systemem uzbrojenia terenu.

14. SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW:

zakaz tymczasowego zagospodarowania.

15. STAWKA PROCENTOWA, NA PODSTAWIE KTÓREJ USTALA SIĘ OPŁATĘ Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI: 30%.

16. USTALENIA DOTYCZĄCE GRANIC OBSZARÓW REHABILITACJI ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

teren położony w obszarze rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, dla którego ustala się w miarę potrzeb i możliwości modernizację, i rozbudowę istniejącej infrastruktury technicznej oraz budowę nowej.

17. ELEMENTY INFORMACYJNE NIEBĘDĄCE USTALENIAMI PLANU MIEJSCOWEGO:

nie dotyczy.

§ 11. KARTA TERENU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MIASTA PUCK W REJONIE W REJONIE ALEI LIPOWEJ:

1. NUMER TERENU: **1.** (pow. 0,15 ha)

2. PRZEZNACZENIE TERENU:

KDD – teren drogi dojazdowej.

3. ISTNIEJĄCE PRZEZNACZENIE LUB SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA UZNANY ZA ZGODNY Z PLANEM:

nie dotyczy.

4. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

stosuje się zasady zawarte w ust.: 5-9.

5. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU:

stosuje się zasady zawarte w ust.: 7, 10.

6. ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU:

stosuje się zasady zawarte w ust. 10 pkt 1.

7. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:

zgodnie z §6 ust. 1.

8. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:

- 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
- 2) tymczasowe obiekty budowlane: zakaz lokalizacji;
- 3) urządzenia techniczne: dopuszcza się;
- 4) zieleń: dopuszcza się.

9. PARAMETRY, WSKAŹNIKI I WYPOSAŻENIE DROGI:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój – dowolny;
- 3) lokalizacja infrastruktury technicznej, nie będącej wyposażeniem drogi, w pasie drogowym – zgodnie z przepisami;
- 4) powiązania układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym – z drogami dojazdowymi – poza granicami planu.

10. GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW, TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, OBSZARÓW OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH, KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH OKREŚLONYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ W PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA:

- 1) teren położony – jak na rysunku planu – w otulinie Nadmorskiego Parku Krajobrazowego – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) teren położony – jak na rysunku planu – w pasie ochronnym brzegu morskiego – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) teren w części – jak na rysunku planu – położony w obszarze wyznaczonym linią oznaczającą odległość minimalną 50 metrów cmentarza od zabudowań mieszkalnych, zakładów żywienia zbiorowego bądź przechowującego artykuły żywności oraz studni – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

11. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM MIEJSCOWYM:

- 1) szerokość frontu działki – nie dotyczy;
- 2) powierzchnia działki – nie dotyczy;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczających terenu drogi – nie dotyczy.

12. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU:

nie ustala się.

13. ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

- 1) dostępność drogowa – spoza granic planu;
- 2) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej;
- 3) odprowadzenie ścieków – nie dotyczy;
- 4) zagospodarowanie wód opadowych – do układu odwadniającego;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej lub zgodnie z przepisami;
- 6) zaopatrzenie w gaz – nie dotyczy;
- 7) zaopatrzenie w ciepło – nie dotyczy;
- 8) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) dopuszcza się dla elementów, o których mowa w § 2 pkt 1: modernizacje, przebudowy, rozbudowy, budowy oraz pozostałe działania wynikające z przepisów;
- 10) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym odbywa się poprzez zlokalizowane w granicach planu lub w bezpośrednim sąsiedztwie planu sieci infrastruktury technicznej, które posiadają dalszy przebieg w obrębie gminy i powiązane są z systemem uzbrojenia terenu.

14. SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW:

zakaz tymczasowego zagospodarowania.

15. STAWKA PROCENTOWA, NA PODSTAWIE KTÓREJ USTALA SIĘ OPŁATĘ Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI: 0%.

16. USTALENIA DOTYCZĄCE GRANIC OBSZARÓW REHABILITACJI ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

teren położony w obszarze rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, dla którego ustala się w miarę potrzeb i możliwości modernizację, i rozbudowę istniejącej infrastruktury technicznej oraz budowę nowej.

16. ELEMENTY INFORMACYJNE NIEBĘDĄCE USTALENIAMI PLANU MIEJSCOWEGO:

nie dotyczy.

§ 12. Załącznikami do niniejszej uchwały, stanowiącymi jej integralne części są:

- 1) część graficzna – rysunek planu w skali: 1:1000 (załącznik nr 1);
- 2) raport podsumowujący przebieg konsultacji społecznych (załącznik nr 2);
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania (załącznik nr 3);
- 4) dane przestrzenne tworzone dla planu (załącznik nr 4).

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Puck.

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

Przewodnicząca Rady
Miasta Puck

Justyna Thiel

Załącznik nr 2 do uchwały nr XIX/6/2025
Rady Miasta Puck
z dnia 25 września 2025 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIASTA PUCK
W SPRAWIE UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MIASTA PUCK W REJONIE
POMIĘDZY ULICAMI KOLEJOWĄ I OBWODOWĄ.**

**RAPORT PODSUMOWUJĄCY PRZEBIEG KONSULTACJI SPOŁECZNYCH
DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY MIASTA PUCK W REJONIE ALEI LIPOWEJ.**

Konsultacje społeczne dotyczące projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Puck w rejonie Alei Lipowej odbyły się w dniach od 19.06.2025 r. do 10.07.2025 r. Na podstawie art. 8i ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1130; zm.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1907 i poz. 1940 oraz z 2025 r. poz. 527 i poz. 680) konsultacje społeczne odbyły się w następujący sposób:

- zbieranie uwag,
- spotkanie otwarte,
- punkt konsultacyjny.

Zbieranie uwag (protokół w załączeniu).

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Puck w rejonie Alei Lipowej podczas konsultacji społecznych zgłoszono 5 pism z uwagami od 4 osób fizycznych.

PROTOKÓŁ

W sprawie zbierania uwag w ramach konsultacji społecznych dotyczących projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Puck w rejonie Alei Lipowej.

Protokół sporządzono w dniu 04.08.2025r. w Urzędzie Miasta Puck przez Katarzynę Osińską.

Na podstawie art. 8i ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 poz. 1130 z późn. zm.) w dniach od 19.06.2025 r. do 10.07.2025 r. odbyło się zbieranie uwag w ramach konsultacji społecznych dotyczących projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Puck w rejonie w rejonie Alei Lipowej.

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Puck w rejonie Alei Lipowej podczas konsultacji społecznych zgłoszono następujące uwagi:

1) Uwagi złożone przez osobę prywatną dnia 16.07.2025 r., sygn. pisma: **9448/2025**:

a) Symbol 1U-KO zastąpić US – usługi sportu. Utrzymać obecne zagospodarowanie tj. kompleks boisk sportowych z wyłączeniem możliwości jakiegokolwiek zabudowy mieszkaniowej lub usługowej. Należy wydzielić miejsca parkingowe. Do treści uwag załączono załącznik graficzny oraz fragment treści z prognozy oddziaływania na środowisko projektu planu.

Burmistrz Miasta Puck nie uwzględnił uwagi.

Uzasadnienie: Zaproponowane przez składającego uwagę ograniczenie przeznaczenia jedynie do usług sportu nie uznano za konieczne ze względu na to, że na obszarze tym nie wykształciło się trwałe zagospodarowanie, którego szeroki wachlarz usług miałby zaburzać charakter terenu wraz z otoczeniem. Zaproponowane rozwiązanie przez składającego uwagę jest z planistycznego punktu widzenia również możliwe, niemniej jednak Burmistrz Miasta Puck korzystając z przysługującego władztwa planistycznego podjęła decyzję, aby w przedmiotowej lokalizacji – zgodnie ze studium oraz obowiązującymi od 2010 roku kolejnymi planami miejscowymi pozostawić zakres przeznaczeń (z wykluczeniem gastronomii). Należy uzupełnić, że w prognozie oddziaływania na środowisko projektu planu znalazł się błąd polegający na dopisaniu do zakresu przeznaczenia terenu 1U-KO następującej treści: „teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, bez ustalania proporcji pomiędzy funkcjami”. Ustalenia projektu treści uchwały planu na żadnym z etapów procedury planistycznej nie dopuszczały i nie będą dopuszczać jakiegokolwiek zabudowy mieszkaniowej w obszarze opracowania całego planu. Prognoza oddziaływania na środowisko ustaleń projektu planu nie stanowi aktu prawa miejscowego i nie będzie jakkolwiek podstawą przy wydawaniu pozwoleń na budowę.

b) Symbol 2U-KO zastąpić US – usługi sportu.

Burmistrz Miasta Puck uwzględnił uwagi.

Uzasadnienie: Uznaje się uwagę za zasadną, szczególnie gdy teren istniejącego stadionu stanowi utrwaloną w krajobrazie miasta, jak i oczekiwaniach mieszkańców funkcję o charakterze publicznym. Nadmienić należy, że teren, na którym znajduje się stadion stanowi własność Gminy Miasta Puck.

c) (uwaga dotyczy terenu o zmienionym po konsultacjach przeznaczeniu z 2U-KO na 1US) Utrzymać obecne zagospodarowanie tj. boisko do piłki nożnej i urządzenia lekkoatletyczne z wyłączeniem

jakiegokolwiek zabudowy mieszkaniowej lub usługowej (poza usługami sportu). Należy wydzielić miejsca parkingowe.

Burmistrz Miasta Puck nie uwzględni uwagi.

Uzasadnienie: Ustalenia planu po konsultacjach społecznych ograniczają przeznaczenie wyłącznie do usług sportu i rekreacji z dopuszczeniem jako przeznaczenia uzupełniającego usług gastronomii, jednak nie ustalają konieczności zachowania stadionu miejskiego, dając możliwość przekształceń dla władającego terenem. Ustalenia projektu treści uchwały planu na żadnym z etapów procedury planistycznej nie dopuszczały i nie będą dopuszczać jakiegokolwiek zabudowy mieszkaniowej w obszarze opracowania całego planu.

d) Symbol 1KDD zachować w istniejącym obecnie stanie faktycznym tj. od parkingu przy ul. Nowy Świat do Parku Nowowiejskiego i do al. Lipowej (zgodnie z załącznikiem graficznym do uwagi – tzw. teren 3). Jest to jedyna droga z parkingu na plażę spełniająca ponadto rolę drogi p.poż. dla hali sportowej.

Burmistrz Miasta Puck nie uwzględni uwagi.

Uzasadnienie: Zaproponowane w uwadze rozwiązanie jest również możliwe, niemniej ustalenia planu są również prawidłowe. Nadmieniam, że zgodnie z § 2 pkt 1 przez definicję „terenu” rozumie się „obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi, którego przeznaczenie zostało określone w § 3 oraz karcie terenu, przeznaczony także pod zieleń, ciągi komunikacyjne, miejsca postojowe, sieci i urządzenia sieciowe oraz obsługujące je obiekty budowlane infrastruktury technicznej”. Przestrzeń istniejącej jezdni jest wyłączona spod zabudowy poprzez nieprzekraczalne linie zabudowy. Jest to również teren stanowiący własność Gminy Miasta Puck. Plan nie ogranicza i nie zakazuje realizacji różnych ciągów komunikacyjnych, w tym przypadku również drogi pożarowej do hali sportowej. W § 2 uchwały w definicji „terenu” czytamy, iż należy przez to rozumieć obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi, którego przeznaczenie zostało określone w § 3 oraz karcie terenu, przeznaczony także pod zieleń, ciągi komunikacyjne, miejsca postojowe, sieci i urządzenia sieciowe oraz obsługujące je obiekty budowlane infrastruktury technicznej.

2) Uwagi złożone przez osobę prywatną dnia 17.07.2025 r., sygn. pisma: 9488/2025:

a) Uwaga w zakresie obszaru części działki nr 227/6, obr. 0024 dotyczy zawężenia:

- przeznaczenia z terenu 2U-KO – teren usług lub obsługi komunikacji na zaproponowany teren „2US – teren usług sportu”
- pozostawienia terenu 2U-KO – teren usług lub obsługi komunikacji (zgodnie z załącznikiem graficznym złożonym do treści uwag - w północno-zachodniej części 2U-KO) oznaczonego w treści uwagi jako teren „3U-KO – teren usług lub komunikacji”.

Burmistrz Miasta Puck uwzględni uwagę.

Uzasadnienie: Uznaje się uwagę za zasadną, szczególnie gdy teren istniejącego stadionu stanowi utrwaloną w krajobrazie miasta, jak i oczekiwaniach mieszkańców funkcję o charakterze publicznym. Nadmienić należy, że teren, na którym znajduje się stadion stanowi własność Gminy Miasta Puck.

W odniesieniu do przeznaczenia terenu 2U-KO, złożona w zakresie pozostawienia niezmienionego przeznaczenia terenu (wg uwagi jako 3U-KO) uwaga uznana została za zasadną.

b) Uwaga w zakresie obszaru części działki nr 227/6, obr. 0024 dotyczy zawężenia przeznaczenia:

- z terenu 1U-KO – teren usług lub obsługi komunikacji na zaproponowany teren „1US-KO – teren usług sportu”,
- z terenu 2U-KO – teren usług lub obsługi komunikacji (zgodnie z załącznikiem graficznym złożonym do treści uwag - w północno-centralnej części na przedłużeniu osi terenu oznaczonego symbolem 1KDD pas wzdłuż istniejącej jezdni) na teren „2KDD – droga dojazdowa wewnętrzna”,
- z terenu 2U-KO – teren usług lub obsługi komunikacji (zgodnie z załącznikiem graficznym złożonym do treści uwag - w północno-zachodnim krańcu terenu oznaczonego symbolem „1KR” jako „teren komunikacji drogowej wewnętrznej”).

Burmistrz Miasta Puck nie uwzględnia uwagi.

Uzasadnienie: Zaproponowane zmian wynikających z treści części uwagi nie uznano za konieczne, gdyż w przypadku opisanym w tiret pierwsze obszar oznaczony w projekcie planu miejscowego symbolem 1U-KO kontynuuje politykę zawartą w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, jak również obowiązujących od 2010 roku planach miejscowych (obecnie wyklucza się gastronomię), a ponadto na obszarze tym nie wykształciło się trwale zagospodarowanie, którego szeroki wachlarz usług zaburzać miałby charakter terenu wraz z otoczeniem. Sąsiedztwo cmentarza – jako argument podniesiony w uwadze – nie jest bezwzględny czynnikiem wykluczającym jakiejkolwiek przeznaczeniem, poza tym, które wynika z obecnie obowiązujących przepisów, czyli mieszkalnictwa, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowywujących artykuły żywności.

W zakresie uwagi, o której mowa w tiret drugie zaproponowane w uwadze rozwiązanie jest również możliwe, niemniej ustalenia planu są również prawidłowe. Nadmieniamy, że zgodnie z § 2 pkt 1 przez definicję „terenu” rozumie się „obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi, którego przeznaczenie zostało określone w § 3 oraz karcie terenu, przeznaczony także pod zieleni, ciągi komunikacyjne, miejsca postojowe, sieci i urządzenia sieciowe oraz obsługujące je obiekty budowlane infrastruktury technicznej”. Przestrzeń istniejącej jezdni jest wyłączona spod zabudowy poprzez nieprzekraczalne linie zabudowy. Jest to również teren stanowiący własność Gminy Miasta Puck.

W kwestii rozpatrzenia uwagi wymienionej w tiret trzeciej, to znaczy przedłużenia odcinka działki zagospodarowanej w formie istniejącego ciągu komunikacyjnego, postanowiono usunąć w całości teren 1KR również z tego względu, że przywołana powyżej definicja „terenu” dopuszcza również ciągi komunikacyjne.

c) Uwaga dotyczy odniesienia się „procentu zabudowy” do działki lub terenu.

Burmistrz Miasta Puck uwzględnia uwagę.

Uzasadnienie: W ustaleniach przedmiotowego projektu planu ustalenia zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania odnoszą się do terenu.

d) Uwaga dotyczy niezrozumiałości treści § 5 w zakresie wyjątków dotyczących ustaleń minimalnych powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych.

Burmistrz Miasta Puck nie uwzględnia uwagi.

Uzasadnienie: Ustalane w planie wyjątki dotyczą sytuacji potrzebnych do prawidłowego funkcjonowania terenu, takich jak między innymi wydzielenia pod drogi, sieci, wydzielenia korygujące, itd.

e) Uwaga dotyczy niezrozumiałości w zakresie ustalenia w terenie 2U-KO, ust. 9, pkt 8 minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych: 2000 m². Jeżeli takie zapisy były w innym planie, należy je zweryfikować i usunąć.

Burmistrz Miasta Puck nie uwzględni uwagi.

Uzasadnienie: Dla terenów umożliwiających realizację zabudowy w poszczególnych kartach terenów ustalono minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych, niemniej po weryfikacji znacząco zwiększono przedmiotowe powierzchnie odpowiednio w terenach: 1U-KO – 6500 m², 2UK-O – 8000 m², 1US – 2 ha, uniemożliwiając tym samym podziały nieruchomości na znacząco mniejsze części, za wyjątkiem sytuacji opisanych w § 5 ustaleń planu.

3) Uwagi złożone przez osobę prywatną dnia 17.07.2025 r., sygn. pisma: 9500/2025:

a) Składający uwagę zwraca się z wnioskiem o wprowadzenie na obszarze 2U-KO dla obszaru stadionu wydzielić nowy teren elementarny z kodem przeznaczenia US i wykluczeniem możliwości zabudowy hotelarsko pensjonatowej, ośrodków wypoczynkowych.

Burmistrz Miasta Puck uwzględni uwagę.

Uzasadnienie: Uznaje się uwagę za zasadną, szczególnie gdy teren istniejącego stadionu stanowi utrwaloną w krajobrazie miasta, jak i oczekiwaniach mieszkańców funkcję o charakterze publicznym. Nadmienić należy, że teren, na którym znajduje się stadion stanowi własność Gminy Miasta Puck.

b) Składający uwagę zwraca się z wnioskiem o wprowadzenie na obszarze 2U-KO kodu przeznaczenia jako US i wykluczenia możliwości zabudowy hotelarsko pensjonatowej, ośrodków wypoczynkowych – (przedmiotową uwagę rozdziela się na dwie części w punktach b) i c), gdzie rozpatrzenie uwagi dotyczy części południowo-wschodniej obejmującej obszar istniejącego stadionu).

Burmistrz Miasta Puck uwzględni uwagę.

Uzasadnienie: zgodnie z powyższym pkt a).

c) Składający uwagę zwraca się z wnioskiem o wprowadzenie na obszarze 2U-KO kodu przeznaczenia jako US i wykluczenia możliwości zabudowy hotelarsko pensjonatowej, ośrodków wypoczynkowych – (przedmiotową uwagę rozdziela się na dwie części w punktach b) i c), gdzie rozpatrzenie uwagi dotyczy części północno-zachodniej obejmującej obszar we władaniu Invest Puck sp. z o.o. (hala sportowa dawnego MOKSiR-u).

Burmistrz Miasta Puck nie uwzględni uwagi.

Uzasadnienie: Zaproponowane przez składającego uwagę ograniczenie przeznaczenia jedynie do usług sportu i rekreacji nie uznano za konieczne. Zaproponowane rozwiązanie przez składającego uwagę jest z planistycznego punktu widzenia również możliwe, niemniej jednak Burmistrz Miasta Puck korzystając z przysługującego władztwa planistycznego podjęła decyzję, aby w przedmiotowej lokalizacji – zgodnie ze studium oraz obowiązującymi od 2010 roku kolejnymi planami miejscowymi pozostawić zakres przeznaczeń.

4) Uwagi złożone przez osobę prywatną dnia 17.07.2025 r., sygn. pisma: 9501/2025:

Składający uwagę zwraca się z wnioskiem o wprowadzenie na obszarze 1U-KO: przeznaczenia o symbolu US (usługi sportu i rekreacji), wykluczenia możliwości zabudowy hotelarsko pensjonatowej, a

także wykluczenia możliwości zabudowy ośrodków wypoczynkowych. Składający przywołuje zapisy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego obszaru, i wnosi o ograniczenie możliwości lokalizowania obiektów turystycznych, a tym samym zachowanie rzeczywistego, obecnego charakteru przeznaczenia terenu jako boisko, plac zabaw oraz teren zielony.

Burmistrz Miasta Puck nie uwzględni uwagi.

Uzasadnienie: Zaproponowane przez składającego uwagę ograniczenie przeznaczenia jedynie do usług sportu i rekreacji nie uznano za konieczne ze względu na to, że na obszarze tym nie wykształciło się trwale zagospodarowanie, którego szeroki wachlarz usług zaburzać miałby charakter terenu wraz z otoczeniem. Zaproponowane rozwiązanie przez składającego uwagę jest z planistycznego punktu widzenia jest również możliwe, niemniej jednak Burmistrz Miasta Puck korzystając z przysługującego władztwa planistycznego podjęła decyzję, aby w przedmiotowej lokalizacji – zgodnie ze studium oraz obowiązującymi od 2010 roku kolejnymi planami miejscowymi pozostawić zakres przeznaczeń (z wykluczeniem gastronomii).

5) Uwagi złożone przez osobę prywatną dnia 17.07.2025 r., sygn. pisma: 9510/2025:

a) Uwaga dotyczy braku zróżnicowania funkcji terenów w karcie planu. Składający zasadniczo nie wnosi uwag do zakresu przeznaczenia terenu 1U-KO, natomiast w przypadku zakresu przeznaczenia dla terenu 2U-KO widzi brak odpowiedniego zróżnicowania ochrony przestrzeni publicznych, terenów rekreacyjnych i sportowych; terenów z zabudową i terenów wolnych od zabudowy. W projekcie planu wprowadza się parametry zabudowy identyczne dla całości karty terenu bez względu na skalę zainwestowania „kubaturą”, a nade wszystko bez względu na niezbędną ochronę części stadionu przed jakąkolwiek kubaturą.

Burmistrz Miasta Puck nie uwzględni uwagi.

Uzasadnienie: Zarzut o braku zróżnicowania ustaleń dotyczących parametrów zabudowy (istniejącej i planowanej) nie jest wystarczającą przesłanką, wręcz przeciwnie może to również stanowić gwarancję równego traktowania lub chęci wprowadzenia jednolitych zasad zabudowy i zagospodarowania terenów w danej lokalizacji. Składający uwagę w dalszej części uwagi odnosi się od ochrony funkcji sportowo-rekreacyjnej, do czego przychylił się Burmistrz Miasta Puck, jednak w ustaleniach planu pozostawia się możliwość wprowadzenia kubatury z zakresu sportu i rekreacji, mając na względzie możliwość realizacji np. trybun, hal sportowych, obiektów klubowych, itp. na gruntach należących do Gminy Miasta Puck. Nadmienić należy, że ustalenia planu w zakresie przeznaczenia, jak i głównych parametrów zabudowy realizowały politykę przestrzenną w obowiązujących planach od 2010 roku.

b) Uwaga dotyczy niewystarczającej ochrony funkcji sportowo-rekreacyjnej, wedle której projekt planu ma umożliwiać „przekształcenia deweloperskie”. Wszelkie związane z tym ustalenia mogą w przyszłości prowadzić do podziałów działek i sprzedaży terenu na cele komercyjne. Tworzony plan stanowi, w założeniu, dokument prawa miejscowego na wiele lat i nie każda rada miasta, stosując jego zapisy, będzie stała na stanowisku ochrony mienia komunalnego i interesu społecznego.

Burmistrz Miasta Puck nie uwzględni uwagi.

Uzasadnienie: Projekt planu nie reguluje kwestii „przekształceń deweloperskich”, natomiast zakres przeznaczenia – po uwzględnieniu uwag w zakresie zawężenia głównego przeznaczenia do usług sportu i rekreacji (projekt planu nie ustalał funkcji związanych z zabudową mieszkaniową).

c) W uwadze poruszono zagadnienie dotyczące możliwości podziałów geodezyjnych działek.

Burmistrz Miasta Puck uwzględni uwagę.

Na obszarze planu znacząco zwiększono przedmiotowe powierzchnie odpowiednio w terenach: 1U-KO – 6500 m², 2UK-O – 8000 m², 1US – 2 ha, uniemożliwiając tym samym podziały nieruchomości na znacząco mniejsze części, za wyjątkiem sytuacji opisanych w § 5 ustaleń planu.

d) Konieczność zachowania stadionu miejskiego. Składający uwagę wnosi o wyraźne ujęcie w planie obowiązku zachowania stadionu miejskiego z zakazem jej przekształcenia. Funkcja ta ma istotne znaczenie społeczne i historyczne dla mieszkańców miasta i powinna być objęta szczególną ochroną planistyczną.

Burmistrz Miasta Puck nie uwzględni uwagi.

Uzasadnienie: Ustalenia planu po konsultacjach społecznych ograniczają przeznaczenie wyłącznie do usług sportu i rekreacji z dopuszczeniem jako przeznaczenia uzupełniającego usług gastronomii, jednak nie ustalają konieczności zachowania stadionu miejskiego, dając możliwość przekształceń dla władającego terenem.

e) Brak wskazania powiązań komunikacyjnych. Plan nie zawiera wyraźnych zapisów dotyczących ciągłości powiązań komunikacyjnych – zarówno pieszych, rowerowych, jak i technicznych (dla służb) – pomiędzy istniejącymi drogami wraz z otoczeniem. Takie połączenia są kluczowe dla zachowania dostępności terenów rekreacyjnych i zapewnienia bezpieczeństwa, w tym bezpieczeństwa przeciwpożarowego hali sportowej. Swoistym kuriozum jest w tym kontekście droga o symbolu 1KR, która w swym północnym przyczółku kończy się zamknięciem terenem o symbolu 2U-KO, tym samym może to doprowadzić do komunikacyjnego odcięcia dawnego klubu „Zatoka” od systemu dróg publicznych miasta i sankcjonuje ślepą drogę.

Burmistrz Miasta Puck nie uwzględni uwagi.

Uzasadnienie: Ustalenia projektu planu ustalają dostępności drogowe. Należy tu nadmienić, iż zgodnie z definicją z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w art. 2 pkt 14 przez „dostęp do drogi publicznej” – należy rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej. Obszar opracowania planu miejscowego obejmuje wyłącznie tereny należące do Gminy Miasta Puck. Plan nie ogranicza i nie zakazuje realizacji różnych ciągów komunikacyjnych. Tym bardziej, że w § 2 uchwały w definicji „terenu” czytamy, iż należy przez to rozumieć obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi, którego przeznaczenie zostało określone w § 3 oraz karcie terenu, przeznaczony także pod zieleń, ciągi komunikacyjne, miejsca postojowe, sieci i urządzenia sieciowe oraz obsługujące je obiekty budowlane infrastruktury technicznej.

Przy okazji, przy innej uwadze dotyczącej propozycji kształtu drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 1KR postanowiono ciąg ten włączyć to terenu 2U-KO.

f) Uwaga dotyczy „braków w zakresie uwzględnienia istniejącej zabudowy i terenów usługowych. Pozostała treść uwagi odnosi się do sąsiadujących terenów hotelu i klubu żeglarskiego.

Burmistrz Miasta Puck nie uwzględni uwagi.

Uzasadnienie: Uwaga nie dotyczy ustaleń planu.

g) Uwaga dotyczy braku dostępu dla służb ratowniczych. Plan nie zabezpiecza istnienia i dostępności drogi pożarowej oraz nie przewiduje bezpośrednich połączeń komunikacyjnych. Pozostała treść tej części uwagi przytacza wcześniejsze treści.

Burmistrz Miasta Puck nie uwzględni uwagi.

Uzasadnienie: Plan miejscowy nie jest „projektem zagospodarowania terenu” i ustalanie m.in. dróg pożarowych nie leży w jego zakresie. Należy ponownie przytoczyć, iż zgodnie z definicją z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w art. 2 pkt 14 przez „dostęp do drogi publicznej” – należy rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej. Obszar opracowania planu miejscowego obejmuje wyłącznie tereny należące do Gminy Miasta Puck. Plan nie ogranicza i nie zakazuje realizacji różnych ciągów komunikacyjnych. Tym bardziej, że w § 2 uchwały w definicji „terenu” czytamy, iż należy przez to rozumieć obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi, którego przeznaczenie zostało określone w § 3 oraz karcie terenu, przeznaczony także pod zieleń, ciągi komunikacyjne, miejsca postojowe, sieci i urządzenia sieciowe oraz obsługujące je obiekty budowlane infrastruktury technicznej. Przy okazji, przy innej uwadze dotyczącej propozycji kształtu drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 1KR postanowiono ciąg ten włączyć do terenu 2U-KO.

h) Żaden z paragrafów nie zawiera definicji użytych pojęć, co może skutkować dowolnością interpretacyjną.

Burmistrz Miasta Puck nie uwzględni uwagi.

Uzasadnienie: Składający uwagę nie zauważył, że w § 2 uchwały zdefiniowano niezbędne pojęcia. Składający uwagę nie wskazał, jakie według jego oceny pojęcia miałyby się pojawić w uchwale.

i) Osoba składająca uwagę sygnalizuje fakt „dość osobliwego objęcia projektem planu tylko jednej działki ewidencyjnej, co biorąc pod uwagę znacznie szerszy zakres własności komunalnej (...) mogłoby regulować ten teren w celu jego zdecydowanej ochrony przed niepożądaną >> deweloperką<<”.

Burmistrz Miasta Puck nie uwzględni uwagi.

Uzasadnienie: Treść przywołanej powyżej uwagi nie dotyczy ustaleń planu.

Protokół zawiera 7 kolejno ponumerowanych stron.

Puck, dnia 04.08.2025r.

PODINSPEKTOR
ds. planowania przestrzennego


Katarzyna Osińska

.....
(podpis osoby sporządzającej protokół)


Z up. Burmistrza Miasta
Piotr Giskowski
Z-ca BURMISTRZA

.....
(podpis Burmistrza)

W dniu 1 lipca 2025 r. w Urzędzie Miasta Puck odbyło się spotkanie otwarte w ramach konsultacji społecznych dotyczących projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Puck w rejonie Alei Lipowej. Na spotkanie otwarte poza wiceburmistrzem, pracownikiem Urzędu Miasta Puck, oraz projektantem planu przybyły osoby fizyczne.

g) Uwaga dotyczy braku dostępu dla służb ratowniczych. Plan nie zabezpiecza istnienia i dostępności drogi pożarowej oraz nie przewiduje bezpośrednich połączeń komunikacyjnych. Pozostała treść tej części uwagi przytacza wcześniejsze treści.

Burmistrz Miasta Puck nie uwzględni uwagi.

Uzasadnienie: Plan miejscowy nie jest „projektem zagospodarowania terenu” i ustalanie m.in. dróg pożarowych nie leży w jego zakresie. Należy ponownie przytoczyć, iż zgodnie z definicją z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w art. 2 pkt 14 przez „dostęp do drogi publicznej” – należy rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej. Obszar opracowania planu miejscowego obejmuje wyłącznie tereny należące do Gminy Miasta Puck. Plan nie ogranicza i nie zakazuje realizacji różnych ciągów komunikacyjnych. Tym bardziej, że w § 2 uchwały w definicji „terenu” czytamy, iż należy przez to rozumieć obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi, którego przeznaczenie zostało określone w § 3 oraz karcie terenu, przeznaczony także pod zieleń, ciągi komunikacyjne, miejsca postojowe, sieci i urządzenia sieciowe oraz obsługujące je obiekty budowlane infrastruktury technicznej. Przy okazji, przy innej uwadze dotyczącej propozycji kształtu drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 1KR postanowiono ciąg ten włączyć to terenu 2U-KO.

h) Żaden z paragrafów nie zawiera definicji użytych pojęć, co może skutkować dowolnością interpretacyjną.

Burmistrz Miasta Puck nie uwzględni uwagi.

Uzasadnienie: Składający uwagę nie zauważył, że w § 2 uchwały zdefiniowano niezbędne pojęcia. Składający uwagę nie wskazał, jakie według jego oceny pojęcia miałyby się pojawić w uchwale.

i) Osoba składająca uwagę sygnalizuje fakt „dość osobliwego objęcia projektem planu tylko jednej działki ewidencyjnej, co biorąc pod uwagę znacznie szerszy zakres własności komunalnej (...) mogłoby regulować ten teren w celu jego zdecydowanej ochrony przed niepożądaną >> deweloperką<<”.

Burmistrz Miasta Puck nie uwzględni uwagi.

Uzasadnienie: Treść przywołanej powyżej uwagi nie dotyczy ustaleń planu.

Protokół zawiera 7 kolejno ponumerowanych stron.

Puck, dnia 04.08.2025r.

PODINSPEKTOR
ds. planowania przestrzennego


Katarzyna Osińska

.....
(podpis osoby sporządzającej protokół)


Z up. Burmistrza Miasta
Piotr Giskowski
Z-ca BURMISTRZA

.....
(podpis Burmistrza)

W dniach od 19.06.2025 r. do 10.07.2025 r. w ramach konsultacji społecznych dotyczących projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Puck w rejonie Alei Lipowej w Urzędzie Miasta Puck funkcjonował punkt konsultacyjny. W czasie funkcjonowania punktu konsultacyjnego nie ujawnił się nikt zainteresowany ustaleniami przedmiotowego projektu planu miejscowego.

PROTOKÓŁ

W sprawie zbierania uwag w ramach konsultacji społecznych dotyczących projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Puck w rejonie w rejonie Alei Lipowej.

Protokół sporządzono w dniu 11.07.2025r. w Urzędzie Miasta Puck przez Katarzynę Osińską.

Na podstawie art. 8i ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 poz. 1130 z późn. zm.) w dniach od 19.06.2025 r. do 10.07.2025 r. funkcjonował w Urzędzie Miasta Puck punkt konsultacyjny w ramach konsultacji społecznych dotyczących projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Puck w rejonie w rejonie Alei Lipowej.

W czasie funkcjonowania punktu konsultacyjnego nie ujawnił się nikt zainteresowany ustaleniami przedmiotowego projektu planu miejscowego.

Protokół zawiera 1 ponumerowaną stronę.

Puck, dnia 11.07.2025r.

PODINSPEKTOR
ds. planowania przestrzennego


Katarzyna Osińska

.....
(podpis osoby sporządzającej protokół)

Z up. Burmistrza Miasta


Piotr Ciżkowski
Z-ca BURMISTRZA

.....
(podpis Burmistrza)

Załącznik nr 3 do uchwały nr XIX/6/2025
Rady Miasta Puck
z dnia 25 września 2025 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE
INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE
NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH
FINANSOWANIA:**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1130; zm.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1907 i poz. 1940 oraz z 2025 r. poz. 527 i poz. 680), Rada Miasta Puck rozstrzyga, co następuje:

1. BUDOWA DRÓG I URZĄDZEŃ KOMUNIKACYJNYCH:

Na obszarze w/w planu miejscowego nie przewiduje się realizacji nowego układu drogowego należącego do zadań własnych gminy.

2. BUDOWA SIECI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

Nie przewiduje się inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Załącznik nr 4 do uchwały nr XIX/6/2025
Rady Miasta Puck
z dnia 25 września 2025 r.
Zalacznik4.gml

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 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Puck
w rejonie w rejonie Alei Lipowej.

Projekt planu opracowany został w oparciu o Uchwałę Nr XII/12/2024 Rady Miasta Puck z dnia 19 grudnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Puck w rejonie Alei Lipowej.

Projekt planu obejmuje obszar o powierzchni ok. 4,27 ha. W granicach przystąpienia obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Puck „Pas Nadmorski III” przyjęty Uchwałą nr XVI/15/2019 Rady Miasta Pucka z dnia 28 listopada 2019 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dnia 7 stycznia 2020 r., poz. 112).

Obszar opracowania planu graniczy od:

- wschodu – z istniejącą działką nr 232,
- od południa – cmentarzem rzymskokatolickim (istniejąca działka nr 229), oraz parkingiem przy ul. Nowy Świat,
- od zachodu – z parkiem miejskim (istniejąca działka nr 224/2), Aleją Lipową,
- od północy – w częściach w parkiem miejskim oraz istniejącą działką nr 225.

Celem przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest uaktualnienie do obowiązujących ustaleń planistycznych i dostosowanie ich do aktualnej sytuacji prawno-ekonomicznej. Założono umożliwienie realizacji zamierzeń inwestycyjnych dopuszczonych zapisami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Miasta Puck, zapewniających możliwość realizacji celów rozwojowych gminy polegających głównie na dopuszczeniu dla obiektu o funkcji usług sportu i rekreacji dachu dowolnego. Założenia dopuszczone zapisami planu dadzą sposobność stworzenia zagospodarowania korespondującego wyglądem i formą z charakterem, i przeznaczeniem w tej części miasta.

Obszar opracowania projektu planu miejscowego położony jest zgodnie ze Studium w terenie oznaczonym symbolem 1UT.3 – teren usług turystyki.

A. W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza:

1) *wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;*

zgodnie z definicją ustawową przez „ład przestrzenny” rozumie się takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. Przedstawiony projekt miejscowego planu

zagospodarowania przestrzennego uwzględnia wymagane ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia, które opisane zostały w pozostałej treści uzasadnienia;

1a) potrzeby zrównoważonego rozwoju;

przez „zrównoważony rozwój” rozumie się rozwój, o którym mowa w art. 3 pkt 50 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska, czyli taki rozwój społeczno-gospodarczy, w którym następuje proces integrowania działań politycznych, gospodarczych i społecznych, z zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych, w celu zagwarantowania możliwości zaspokajania podstawowych potrzeb poszczególnych społeczności lub obywateli zarówno współczesnego pokolenia, jak i przyszłych pokoleń. Przedstawiony projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przez przeprowadzany proces planistyczny maksymalnie wyważy najbardziej optymalne rozwiązanie, m.in. poprzez stanowiska instytucji wyrażone w procedurze opinii i uzgodnień, a także przez przeprowadzane wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe;

Projekt planu uwzględnia walory architektoniczne i krajobrazowe m.in. poprzez ustalenie nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz ustalenie wskaźników kształtowania zabudowy poprzez dopuszczenie w terenach usług lub obsługi komunikacji:

a) (1U-KO):

- maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy – minimalnej: 0, maksymalnej: 0,75; maksymalnej intensywności zabudowy: 1,25;

- minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej: 40%;

- maksymalnego udziału powierzchni zabudowy: 25%;

- maksymalnej wysokości zabudowy: 9 m,

b) (2U-KO i 1US):

- maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy – minimalnej: 0, maksymalnej: 2,0; maksymalnej intensywności zabudowy: 2,8;

- minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej: 40%;

- maksymalnego udziału powierzchni zabudowy: 40%;

- maksymalnej wysokości zabudowy: 15 m;

- minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z § 4 na terenie;

- linie zabudowy:
 - nieprzekraczalne – jak na rysunku planu,
 - pozostałe odległości – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- gabaryty obiektów:
 - geometrię dachu: płaski, dwuspadowy o symetrycznych kątach nachylenia przeciwległych połaci 25-45 stopni; dla obiektu o funkcji usług sportu i rekreacji dopuszcza się dach dowolny;
 - poziom posadzki parteru budynku nad terenem przy głównym wejściu do budynku – maksymalnie 1 m.

Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych wynosi 2000 m².

Ponadto w terenie 1US ze względu na sąsiedztwo parku oraz sąsiedztwa strefy nadbrzeżnej ustala się tzw. pierzeję eksponowaną, w której ustala się zakaz lokalizacji budynków gospodarczych za wyjątkiem hangarów oraz pomieszczeń służących do przechowywania oraz obsługi jednostek, oraz sprzętu pływającego, miejsc gromadzenia odpadów stałych (nie dotyczy wyodrębnionych pomieszczeń w budynkach), a także wiat (budowli);

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin;

Obszar opracowania położony jest w otulinie Nadmorskiego Parku Krajobrazowego – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

Na obszarze opracowania planu znajdują się grunty budowlane. Nie występują tu tereny leśne, ani złoża kopalin;

4) *wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;*

Obszar wpisany do rejestru zabytków – strefa ochrony konserwatorskiej – ograniczenia gabarytu zespołu urbanistycznego miasta Pucka – jak na rysunku planu – wpisane do rejestru zabytków decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku z dnia 26.09.1977 r. pod numerem 873 (dawny numer rejestru 773), zmienionej decyzją Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego na mocy decyzji nr I.dz.DOZ-OAiK-6700/82-2/11{KS} z dnia 27 kwietnia 2011r. – zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Ponadto, część terenu objęty została strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków archeologicznych (AZP 04-42/17, 21, 22, 40: Puck, stanowisko 15, 17, 21, 22, 40 – pozostałości kultury rzucewskiej z młodszej epoki kamienia i pojedyncze ślady osadnictwa średniowiecznego);

5) *wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami* (Dz. U. z 2024 r. poz. 1411; zm.: Dz. U. z 2024 r. poz. 731);

Sporządzony projekt planu nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, zaś potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami zostały uwzględnione między innymi w zapisach odnoszących się do wskaźników parkingowych.

6) *walory ekonomiczne przestrzeni* zostały wykorzystane maksymalnie zgodnie z polityką przestrzenną zawartą w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Puck, mając również na celu zapewnienie optymalnych możliwości inwestycyjnych oraz wykorzystujących walory lokalizacji w peryferyjnej części miasta.

7) *prawo własności* zostało uwzględnione poprzez ustalenie sposobu przeznaczenia i zagospodarowania w sposób zapewniający optymalne możliwości wykorzystania nieruchomości zgodnie z ich uwarunkowaniami i społeczno-gospodarczym przeznaczeniem;

8) *potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;*

ustalone w planie przeznaczenie terenu, a także zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu nie powinny kolidować z obronnością i bezpieczeństwem państwa;

9) *potrzeby interesu publicznego* zostały uwzględnione poprzez zachowanie zasady proporcjonalności i równości, m.in. poprzez wprowadzenie przeznaczenia jak i zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania działki lub terenu zgodnych z polityką przestrzenną wyrażoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Puck, w tym z częściowym uwzględnieniem uwag w zakresie ograniczenia przeznaczenia terenu stadionu wyłącznie do usług sportu i rekreacji;

10) *potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;*

potrzeby zostały uwzględnione poprzez określenie zasad obsługi oraz modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej; projekt planu nie ogranicza możliwości realizacji sieci szerokopasmowych;

11) *zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;*

na poszczególnych etapach procedury planistycznej zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktu planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;

12) *zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;*

na poszczególnych etapach procedury planistycznej zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych;

13) *potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności;*

potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności została uwzględniona poprzez zapisy stanowiące o podłączeniu obszaru objętego projektem planu do sieci wodociągowej;

14) *potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska;*

Na obszarze opracowania projektu planu nie ustala się możliwości lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, nowych inwestycji i zagospodarowania terenów w sąsiedztwie zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;

15) *potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej.*

Dla obszaru opracowania projektu planu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wyznaczyło kierunek pod tereny zabudowy usługowej lub produkcyjno-magazynowej, zatem dalszy rozwój produkcji rolniczej, w tym dalsze kształtowanie rolniczej przestrzeni produkcyjnej nie jest planowane;

B. Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Rozwiązania przedmiotowego planu nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Puck” uchwalonego uchwałą Nr XXXI/5/2017 Rady Miasta Puck z dnia 27 marca 2017 r. oraz zmian do Studium wprowadzonych uchwałami Rady Miasta Puck: Nr III/8/2018 z dnia 5 grudnia 2018 roku, Nr LXV/4/2023 z dnia 23 lutego 2023 roku, Nr LXXVIII/5/2023 z dnia 21 grudnia 2023 roku, Nr LXXVIII/6/2023 z dnia 21 grudnia 2023 roku.

C. W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, walorów przyrodniczych przestrzeni, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;

2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;

3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;

4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:

a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1443), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,

b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.

Przedmiotowy projekt planu nie przewiduje terenów nowej zabudowy a jedynie zmianę parametru geometrii dachu. Obszar opracowania planu przewiduje niejako kontynuację przeznaczenia i zagospodarowania z tą różnicą, że w związku ze złożonymi uwagami, które postanowiono w części uwzględnić, zawężenie przeznaczenia terenu w stosunku do wcześniej obowiązujących planów miejscowych do usług sportu i rekreacji. Ponadto, dostępność drogowa będzie odbywać się od Alei Lipowej oraz ul. Nowy Świat (własność Gminy Miasta Puck). Na obszarze objętym planem występuje niezbędna infrastruktura techniczna.

D. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania;

Rada Miasta Puck przyjęła uchwałę Nr LV/4/2022 Rady Miasta Puck z dnia 23 czerwca 2022 r. w sprawie aktualności Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Miasta Puck i obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Ponadto, ustalenia planu realizują zasady uniwersalnego projektowania głównie poprzez ustalenia zapotrzebowania inwestycji na miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

E. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Wpływ ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy jest neutralny, gdyż uchwalenie przyczynia się do rozwoju wybranych usług. Koszt sporządzenia przedmiotowego planu jest znikomy dla budżetu gminy w porównaniu do korzyści jakie za sobą niesie możliwość rozwoju gospodarczego, w tym na walory ekonomiczne przestrzeni.

W obszarze planu nie przewiduje się realizacji nowych układów drogowych i nowej infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

Ustalania projektu planu niosą za sobą neutralne skutki finansowe dla Gminy Miasta Puck, wynikające z art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Na części obszaru planu dopuszczającą zabudowę ustalono stawkę planistyczną w wysokości 30%, zaś w przypadku terenu komunikacji drogowej – 0%.

Podsumowując, plan sporządzony zostanie zgodnie z obowiązującą procedurą (ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), spełnia obowiązujące w tym zakresie warunki i może być zatwierdzony.