

Projekt nr 210

z dnia 15.09.2025 r. Sporządzony przez Katarzynę Osińską
Zatwierdzony pod względem formalno - prawnym
przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA PUCK**

z dnia 2025 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego Gminy Miasta Puck w rejonie Szpitala Puckiego**

Na podstawie 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), 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),

**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 Szpitala Puckiego, zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni ok. 1,36 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 zielen, 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:
 - a) balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, itp., które mogą przekraczać tą linię o nie więcej niż 1,5 m, chyba że ustalenia szczegółowe oraz przepisy odrębne stanowią inaczej,

- b) części podziemnych obiektów budowlanych, ramp, pochylni, schodów zewnętrznych, szybów dźwigowych (w tym przeszklonych), wiat, chyba że ustalenia szczegółowe oraz przepisy odrębne stanowią inaczej,
 - c) nadziemnego pieszego ciągu komunikacyjnego (w tym zadaszonego lub zamkniętego), o którym mowa w § 8 ust. 12 pkt 3;
 - d) istniejącej zabudowy stacji transformatorowej, o której mowa w § 8 ust. 3 pkt 2.
- 3) układzie odwadniającym – należy przez to rozumieć układ obejmujący szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej oraz cieki 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;
- 6) charakter budynku – zespół następujących cech budynku: bryła budynku, forma architektoniczna, dyspozycja ścian zewnętrznych, detal architektoniczny (w tym wielkość i kształt otworów okiennych i drzwiowych wraz z podziałami stolarki), materiał, kolorystyka;
- 7) bryła budynku – zespół następujących cech budynku: typ zabudowy, kształt dachu, rozcłódkowanie;
- a) kształt dachu: rodzaj dachu, liczba połaci, kierunek kalenicy, kąt nachylenia połaci, kolor i materiał pokrycia,
 - b) rozcłódkowanie: kształt rzutu budynku, zróżnicowanie wysokości budynku, cokół, ryzality, wnęki, wykusze, wieżyczki, lukarny, balkony.
- 8) typ zabudowy – zespół następujących cech zabudowy: usytuowanie budynku na działce, gabaryty budynku, kształt dachu.

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

UZ-UA-KO – teren usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług biurowych i administracji lub obsługi komunikacji.

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

- 1) dla usług biurowych: minimum 3 mp na 100 m² powierzchni użytkowej oraz minimum 1 mp na 5 zatrudnionych;
- 2) dla usług zdrowia i pomocy społecznej, usług administracji: minimum 1 mp na 300 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 ustala się zapotrzebowanie inwestycji na miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości określonej w przepisach odrębnych.

§ 5. 1. Obszar planu wpisany do rejestru zabytków – strefy ochrony konserwatorskiej – restauracji urbanistycznej zespołu urbanistycznego miasta Pucka wpisanego do rejestru województwa pomorskiego – jak na rysunku planu – 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. – wszelkie działania w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków należy prowadzić na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami; ustala się następujące zasady kształtowania struktury przestrzennej:

- 1) wprowadza się wymóg ścisłej ochrony konserwatorskiej historycznego układu i historycznej struktury zabytkowego zespołu urbanistycznego, w tym historycznych zasad kształtowania zabudowy, jej gabarytów i form, które – w przypadku nowej zabudowy – winny stanowić uzupełnienie i dopełnienie zabudowy historycznej (w tym na zasadzie odtworzenia w miejscu historycznego występowania) na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) wprowadza się wymóg ścisłej ochrony konserwatorskiej na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, dla których ustala się, aby nowa zabudowa nawiązywała do obiektów historycznych, z uwzględnieniem archiwalnych materiałów ilustracyjnych,
- 3) ustala się wymóg kształtowania nowej zabudowy w oparciu o tradycje kształtowania historycznej zabudowy w regionie;
- 4) w warstwie zewnętrznej budynków należy stosować tradycyjne materiały budowlane (cegła ceramiczna, tynk, piaskowiec, granit, wapień, dachówka ceramiczna, drewno, żelazo kute, mosiądz, miedź, cynk, ołów, itp.) oraz detale architektoniczne wywodzące się z form historycznych, zakaz licowania ścian materiałami syntetycznymi typu siding; dla nadziemnego ciągu

pieszego, o którym mowa w § 8 ust. 12 pkt 3 w warstwie zewnętrznej dopuszcza się stosowanie takich materiałów jak: szkło, blacha tytan-cynk, tynk, materiały ceramiczne;

5) w zespołach zabudowy obowiązuje stosowanie zbliżonej formy architektonicznej oraz materiałów w elewacjach i ujednoliconej kolorystki tworzących je budynków.

2. Obszar planu objęty strefą ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków archeologicznych (AZP 04-42/31 Puck, stanowisko nr 25 – miasto lokacyjne) – jak na rysunku planu. W obrębie strefy roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia, wymagają czynności w przepisach ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 6. 1. Ustala się obszar objęty planem oznaczony numerem „1” w ramach danego przeznaczenia.

2. Ustalenia szczegółowe planu zawarto w § 7.

§ 7.

**KARTA TERENU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY MIASTA PUCK W REJONIE SZPITALA
PUCKIEGO:**

1. NUMER TERENU: **1.** (pow.: 1,36 ha)

2. PRZEZNACZENIE TERENU:

- 1) **UZ-UA-KO** – teren usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług biurowych i administracji lub obsługi komunikacji;
- 2) przeznaczenie wykluczane: teren obsługi podróżnych;
- 3) przeznaczenie uzupełniające: nie dotyczy.

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

- 1) istniejąca część budynku o wysokości zabudowy uznanej za zgodną z planem, o której mowa w ust. 16 pkt 2;
- 2) istniejąca zabudowa stacji transformatorowej – jak na rysunku planu.

4. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

stosuje się zasady zawarte w ust.: 5, 7, 8, 9, 10;

5. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU:

- 1) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach szczególnych;
- 2) wprowadzanie zadrzewień w formie grup gatunków drzew i krzewów zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi z maksymalnym wykorzystaniem istniejących zadrzewień, z uwzględnieniem ust. 6 pkt 2.

6. ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU:

- 1) stosuje się zasady zawarte w ust. 9;
- 2) dla osi widokowej – jak na rysunku planu ustala się:
 - a) zachowanie wglądu w kierunku Zatoki Puckiej,
 - b) ustala się zakaz lokalizacji wolno stojących naziemnych i nadziemnych urządzeń infrastruktury technicznej, takich jak m. in.: stacje transformatorowe, urządzenia pomiarowe, stacje redukcyjne gazu, przepompownie ścieków, punkty zlewne, zbiorniki, itp.,
 - c) zakaz lokalizacji elementów, o których w § 2 pkt 2 lit.: a, b,
 - d) zakaz nasadzeń drzew i krzewów.

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

- 1) zgodnie z §5;

- 2) budynek ujęty w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków (klasztór ss. elżbietanek, ob. Szpital Pucki), jak na rysunku planu, dla którego ustala się:
 - a) obowiązek zachowania i ochrony budynku w zakresie historycznej: lokalizacji, formy architektonicznej, bryły, geometrii dachu, dyspozycji ścian zewnętrznych oraz zachowanych materiałów budowlanych i kolorystyki,
 - b) do wszelkich zmian w obrębie historycznych elementów chronionych, o których mowa w §2, pkt: 6, 7, 8 zastosowanie mają przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,
 - c) przywrócenie elementów wystroju i detalu architektonicznego odpowiedniego dla epoki, w której budynek powstał, na podstawie źródeł ikonograficznych, archiwalnych,
 - d) przy wymianie stolarki okiennej i drzwiowej należy zachować historyczną formę otworu okiennego i podziały stolarki,
 - e) zakaz ocieplania i tynkowania budynków o ceglanych, szachulcowych i drewnianych elewacjach;
- 3) obowiązuje zachowanie historycznie niezabudowanego dziedzińca w kształcie zbliżonym do czworoboku po wschodniej stronie budynku dawnego klasztoru ss. elżbietanek, o którym mowa w pkt 2;
- 4) obowiązuje maksymalne zachowanie historycznego skweru po zachodniej stronie budynku dawnego klasztoru ss. elżbietanek (wjazd na teren szpitala z istniejącej ulicy 12 Marca), w tym historycznego układu głównych ścieżek;
- 5) obowiązuje zachowanie i ochrona historycznego ogrodzenia dawnego klasztoru ss. elżbietanek, o którym mowa w pkt 2, w zakresie: jego przebiegu, historycznej formy i użytych materiałów;
- 6) ustala się wymóg sytuowania i kształtowania zabudowy w sposób uwzględniający historyczną aleję kasztanowców ujętą w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków, o której mowa w ust. 16;
- 7) teren znajduje się w zasięgu XVII w. umocnień miasta – jak na rysunku planu, dla których ustala się w miarę możliwości identyfikację śladu za pomocą wyróżniających się nawierzchni.

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, z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 2 lit b;
- 4) zieleń: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 2 lit d.

9. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

- 1) maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – minimalna: 0, maksymalna: dowolna, maksymalna intensywność zabudowy: dowolna;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5%;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60%;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynku, o którym mowa w ust. 7 pkt 2 – jak w stanie istniejącym,
 - b) dla istniejącej części budynku, o którym mowa ust. 3 pkt 1 – jak w stanie istniejącym,
 - c) w obszarach ograniczonym liniami wewnętrznego podziału „A” i „B” – jak na rysunku planu – nie wyżej, niż dla budynku, o którym mowa w lit. a),
 - d) na pozostałym obszarze – 12 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:
 - dla budynku, o którym mowa w ust. 7 pkt 2 – jak w stanie istniejącym,
 - dla zabudowy ograniczonej liniami wewnętrznego podziału „A” – jak na rysunku planu: dwuspadowy symetryczny o kącie nachylenia głównych połaci w przedziale 25-45 stopni z dopuszczeniem dachów płaskich na łącznej powierzchni maksymalnej 42% obszaru ograniczonego liniami wewnętrznego podziału „A”, o którym mowa powyżej,
 - dla zabudowy ograniczonej liniami wewnętrznego podziału „B” – jak na rysunku planu: dwuspadowy symetryczny o kącie nachylenia głównych połaci w przedziale 25-45 stopni z dopuszczeniem dachów płaskich na łącznej powierzchni maksymalnej 14% obszaru ograniczonego liniami wewnętrznego podziału „B”, o którym mowa powyżej,

- dla pozostałych: dwuspadowy symetryczny o kącie nachylenia głównych połaci w przedziale 25-45 stopni; dla: istniejącej zabudowy, budynków parterowych, wiat, zadaszonych ramp, zadaszonych pochylni, zadaszonych lub zamkniętych pieszych ciągów komunikacyjnych – dach płaski;

b) dopuszcza się wysokość maksymalną okapu lub attyki budynków nieprzekraczającą poziomu okapu budynku, o którym mowa w ust. 7 pkt 2;

c) dopuszcza się dla obiektów takich jak: wiaty (budowle), kioski, stróżówki, budki parkingowe, punkty sprzedaży biletów wysokość maksymalną 4 m.

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:

teren położony w otulinie Nadmorskiego Parku Krajobrazowego – 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 – dowolna;
- 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:

- 1) dopuszcza się zabudowę na granicy działek budowlanych z zastrzeżeniem ust. 9 pkt 6, w tym z uwzględnieniem ust. 9 pkt 6;
- 2) dopuszcza się lokalizację – jak na rysunku planu – nadziemnego ciągu komunikacyjnego (w tym zadaszonego lub zamkniętego);
- 3) zainwestowanie i użytkowanie zrealizowane zgodnie z prawem, istniejące w dniu wejścia w życie planu uznaje się za zgodne z planem. Niezgodne z ustaleniami planu istniejące budynki i inne obiekty mogą być poddawane remontom; przebudowa dopuszczona jest wyłącznie zgodnie z ustaleniami planu.

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

- 1) dostępność komunikacyjna:

- a) spoza granic planu;
- b) ustala się dostępność do terenów przyległych poprzez istniejący lub projektowany przebieg ciągu komunikacji kołowej (w tym dla pojazdów samochodowych) – położony we wschodniej części terenu w obszarze poza liniami zabudowy, o których mowa w ust. 9 pkt 6 – łączący się z przylegającymi od południa (istniejącą ulicą 1-go Maja) i północy (istniejącą Aleją Kościuszki) ulicami;

2) zaopatrzenie w wodę:

- a) z sieci wodociągowej,
- b) z własnego ujęcia;

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.

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. ELEMENTY INFORMACYJNE NIEBĘDĄCE USTALENIAMI PLANU MIEJSCOWEGO:

- 1) historyczna aleja kasztanowców ujęta w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków – poza północną granicą terenu (pnie drzew poza granicami planu, korony drzew częściowo w granicach planu);
- 2) istniejąca część budynku o wysokości zabudowy uznanej za zgodną z planem – jak na rysunku planu;

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

- 1) część graficzna – rysunek planu w skali: 1:1000 (załącznik nr 1);

- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu (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).

§ 9. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Puck.

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

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr
Rady Miasta Puck
z dnia.....2025 r.

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

Konsultacje społeczne dotyczące projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Puck w rejonie Szpitala Puckiego odbyły się w dniach od 21.08.2025 r. do 18.09.2025 r. Na podstawie art. 8i ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2024 poz. 1130 z późn. zm.) 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 Szpitala Puckiego podczas konsultacji społecznych nie zgłoszono żadnych uwag.

[miejsce na skan protokołu]

Spotkanie otwarte (protokół w załączeniu).

W dniu 28 sierpnia 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 Szpitala Puckiego. Na spotkanie otwarte poza pracownikiem Urzędu Miasta Puck oraz projektantem planu nikt nie przybył.

[miejsce na skan protokołu]

Punkt konsultacyjny (protokół w załączeniu).

W dniach od 21.08.2025 r. do 18.09.2025 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.

[miejsce na skan protokołu]

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr
Rady Miasta Puck
z dnia.....2025 r.

**ROZSTRZYGNIECIE 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
poz. 1130 z późn. zm.), 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

.....

Rady Miasta Puck

z dnia 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

Strona 1

Uzasadnienie

do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Puck
w rejonie Szpitala Puckiego.

Projekt planu opracowany został w oparciu o Uchwałę Nr IX/5/2024 Rady Miasta Puck z dnia 24 października 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Puck w rejonie Szpitala Puckiego.

Projekt planu obejmuje obszar o powierzchni ok. 1,36 ha. W granicach przystąpienia obowiązują:

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części „B”, „C”, „D” Pasa Nadmorskiego Gminy Miasta Pucka w części dotyczącej terenu oznaczonego symbolem B5/1-UT,UK oraz symbolem B5/4-UA przyjęty Uchwałą nr XXIV/3/2008 Rady Miasta Pucka z dnia 26 listopada 2008 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 30 poz. 597),
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Pucka przyjęty Uchwałą nr XLVI/4/2010 Rady Miasta Pucka z dnia 25 lutego 2010 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 62 poz. 1041).

Obszar opracowania planu graniczy od:

- wschodu – istniejącą działką nr 187, obr. 0021, nieruchomościami przy ul. 1-go Maja 15 i 17,
- południa – ulicą 1-go Maja,
- zachodu – ulicą 12 Maja, w tym zapleciami posesji nr: 2, 4, 6 i 8,
- północy – Aleją Kościuszki.

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 i uatrakcyjnienie jej terenów. 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 terenach oznaczonych symbolami:

- 1UP.6 – teren rozwoju usług publicznych,
- 2UT.1 – teren zorganizowanych zespołów zabudowy usług turystyki.

Realizacja zagospodarowania w planie miejscowym polega głównie na umożliwieniu rozbudowy Szpitala Puckiego.

A. W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza:

1) wymagania ładu 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 terenie usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług biurowych i administracji lub obsługi komunikacji (UZ-UA-KO):

- maksymalnej i minimalnej, w tym nadziemnej intensywności zabudowy, którą ustalono jako dowolną, acz ograniczoną pozostałymi wskaźnikami zabudowy,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5%;
- maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60%;
- maksymalną wysokość zabudowy – od 4 m przez 12 m, z uznaniem za zgodną wyższej istniejącej zabudowy,

- 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, dach spadzisty o kącie nachylenia połaci dachowej 25-45 stopni, a także istniejącego dachu dla klasztoru ss. elżbietanek, ob. Szpitala Puckiego.

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 planu wpisany do rejestru zabytków – strefy ochrony konserwatorskiej – restauracji urbanistycznej zespołu urbanistycznego miasta Pucka wpisanego do rejestru województwa pomorskiego – jak na rysunku planu – 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. – wszelkie działania w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków należy prowadzić na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

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 2022 r. poz. 2240);*

Sporządzony projekt planu wpływa pozytywnie 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;

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 – zgodnie z przepisami - zapewnia 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 – zgodnie z przepisami – zachowuje się 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, a także z własnego ujęcia;

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 teren rozwoju usług publicznych,

a także teren zorganizowanych zespołów zabudowy usług turystyki., zatem nie dalszy rozwój, 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 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

miejsowości 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 taką zmianę parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu, która umożliwi realizację kolejnych nowoczesnych obiektów szpitala, zatem jest to wyłącznie kontynuacja przeznaczenia. Dostępność drogowa będzie odbywać się od ul. 1-go Maja oraz ul. 12 Marca (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 usług zdrowia i pomocy społecznej. 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 ustalono stawkę planistyczną w wysokości 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.