UCHWAŁA NR LV/4/2022
RADY MIASTA PUCKA

z dnia 23 czerwca 2022 r.

w sprawie aktualności Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Miasta Puck i obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559; zm.: Dz.U. z 2022 r., poz. 583) oraz art. 32 ust. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503)

Rada Miasta Puck
uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się przedłożoną przez Burmistrza Miasta Puck Analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Miasta Puck.

§ 2. Uznaje się za w znacznym stopniu aktualne Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Miasta Puck uchwalone Uchwałą nr III/8/2018 Rady Miasta Puck z dnia 5 grudnia 2018 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Miasta Puck.

1. Nieaktualność Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Miasta Puck obejmuje kwestie:

1) uwarunkowań z zakresu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z uniwersalnym projektowaniem oraz z zakresu prognozy demograficznej, która uwzględniałaby migrację na obszarach funkcjonalnych w rozumieniu art. 5 pkt 6a ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju w związku z przynależnością Miasta Puck do Obszaru Metropolitalnego Gdańsk-Gdynia-Sopot - miejskiego obszaru funkcjonalnego ośrodka wojewódzkiego,

2) uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dotyczących wymogów ochrony przyrody, obszarów oraz zasad ochrony przyrody w związku z ustanowieniem Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Rzeki Płutnicy,

3) kierunków zagospodarowania przestrzennego dotyczących określenia strefy ochronnej wyznaczonego w obowiązującym Studium terenu zamkniętego,

4) uwzględnienia ustaleń aktualnie obowiazującej Strategii Rozwoju Województwa Pomorskiego 2030 przyjętej uchwałą nr 376/XXXI/21 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 12 kwietnia 2021 roku.

2. Uznaje się za aktualne obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

1) Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Puck "Plac Obrońców Wybrzeża" przyjęty Uchwałą Nr III/9/2018 Rady Miasta Puck z dnia 5 grudnia 2018 r.

2) Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Puck w rejonie ul. Wojska Polskiego przyjęty Uchwałą Nr XVI/14/2019 Rady Miasta Puck z dnia 28 listopada 2019 r.

3) Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Puck "Pas Nadmorski III" przyjęty Uchwałą Nr XVI/15/2019 Rady Miasta Puck z dnia 28 listopada 2019 r.

4) Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Miasta Puck Pas Nadmorski II przyjęty Uchwałą Nr XXVII/8/2020 Rady Miasta Puck z dnia 28 maja 2020 r.

5) Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Miasta Puck "Pas Nadmorski I" przyjęty Uchwałą Nr XXX/5/2020 Rady Miasta Puck z dnia 27 sierpnia 2020 r.

6) Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Miasta Puck w rejonie ul. Przemysłowej przyjęty Uchwałą Nr XXXIX/4/2021 Rady Miasta Puck z dnia 25 marca 2021 r.

7) Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Miasta Puck w rejonie ul. Adama Mickiewicza przyjęty Uchwałą Nr XLII/3/2021 Rady Miasta Puck z dnia 24 czerwca 2021 r.

8) Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Miasta Puck w rejonie ul. Dziedzictwa Jana Pawła II i Czeladniczej przyjęty Uchwałą Nr XLII/4/2021 Rady Miasta Puck z dnia 24 czerwca 2021 r.

9) Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Miasta Puck w rejonie Al. Kościuszki, al. Lipowej i ul 1-go Maja przyjęty Uchwałą Nr XLIX/6/2022 Rady Miasta Puck z dnia 31 stycznia 2022 r.

3. Uznaje się za nieaktualne obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

1) 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 26 listopada 2008 r.

2) Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Miasta Pucka przyjęty Uchwałą XLVI/4/2010 Rady Miasta Pucka z dnia 25 lutego 2010 r.

§ 3. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Puck.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady
Miasta

Piotr Kozakiewicz

PLANOWANIE PRZESTRZENNE
I OBSŁUGA NIERUCHOMOŚCI
11-034 Stwiguda, ul. Czereśniowa, lok. 2A
tel. 664 – 026 - 310
e-mail: biuro@esprit.net.pl

ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY MIASTA PUCK

Autorzy opracowania:
mgr inż. Michał Romański
mgr inż. Daria Ółkowska

Olsztyn, grudzień 2021
(uzupełnienie marzec 2022)

SPIS TREŚCI

1. WPROWADZENIE 3
1.1. PODSTAWA PRAWNA 3
1.2. CEL I METODA OPRACOWANIA 3
1.3. METODOLOGIA OCENY 4
1.4. CHARAKTERYSTYKA MISTA PUCK 4
1.4.1. DEMOGRAFIA 6
1.4.2. PIRAMIDA DEMOGRAFICZNA 8
1.4.3. MIGRACJE 9
1.4.4. PROGNOZA DEMOGRAFICZNA NA LATA 2020 - 2030 10
2. STAN PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO W MIEŚCIE PUCK 11
2.1. ELEMENTY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I DZIEDZICTWA KULTUROWEGO MAJĄCE WPŁYW NA ZAGOSPODAROWANIE MIASTA 11
2.2. CHARAKTERYSTYKA ZABUDOWY 19
2.3. POKRYCIE PLANISTYCZNE GMINY 21
2.4. PLANY W TRAKCIE SPORZĄDZANIA 26
2.5. DECYZJE O WARUNKACH ZABUDOWY I DECYZJE LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO 27
2.6. POZWOLENIA NA BUDOWĘ 27
2.7. WNIOSKI O SPORZĄDZENIE LUB ZMIANĘ PLANÓW MIEJSCOWYCH LUB STUDIUM 33
2.8. KORELACJA MIĘDZY MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO A ZAPISAMI STUDIUM 34
3. OCENA AKTUALNOŚCI MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO 35
3.1. OCENA AKTUALNOŚCI MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO Z PRZEPISAMI PRAWA 41
3.1.1. ZAKRES PRAWNY OBOWIĄZYWANIA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO 42
3.1.2. OCENA AKTUALNOŚCI PLANÓW MIEJSCOWYCH W ZAKRESIE PRAWNYM 47
3.1.3. OCENA AKTUALNOŚCI PLANÓW MIEJSCOWYCH W ZAKRESIE URBANISTYCZNYM 49
3.2. WNIOSKI 50
4. OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO 51
4.1. OBOWIĄZUJĄCE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MIASTA PUCK 51
4.2. OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM W ZAKRESIE PRAWNYM 55
4.2.1. ZAKRES PRAWNY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO 57
4.2.2. OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM W ZAKRESIE URBANISTYCZNYM 63
4.3. WNIOSKI 63
5. WIELOLETNI PROGRAM SPORZĄDZANIA MIEJSCOWYCH PLANÓW 64
6. OGÓLNE WNIOSKI KOŃCOWE – SYNTEZA 65
6.1. NIEKORZYSTNA SYTUACJA DEMOGRAFICZNA 65
6.2. STOPNIOWA I SUKCESYWNA AKTUALIZACJA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MIASTA PUCK 66
6.3. ZJAWISKA INWESTYCYJNE – REURBANIZACJA I URBANIZACJA 66
6.4. KONIECZNOŚĆ AKTUALIZACJI MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MIASTA PUCKA Z DNIA 25 LUTEGO 2010 R. 66

1. WPROWADZENIE

1.1. PODSTAWA PRAWNA

Podstawą prawną wszelkich działań planistycznych miast i gmin jest ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U z 2021 r. poz. 741, z późn. zm.). Ze względu na dynamiczny charakter zmian w przestrzeni, ustawa nakłada na Burmistrza obowiązek stałego monitorowania zmian zachodzących w przestrzeni oraz odnoszenia ich do dokumentów planistycznych. Zgodnie z art. 32 tej ustawy w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych Burmistrz dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji o warunkach zabudowy i lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego. Wyniki tych analiz Burmistrz przekazuje radzie gminy co najmniej raz w trakcie jej kadencji, uzyskując wcześniej opinię komisji urbanistyczno – architektonicznej. Jak stwierdził Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 20 stycznia 2017 r., II OSK 1106/15: „*Do obowiązków właściwych organów gminy należy aktualizacja studium i planów miejscowych, a w szczególności konieczność dokonywania zmian tych aktów, wynikających ze zmian ustaw*”. Powyższy obowiązek implikuje kolejny: rada miasta, w momencie uchwalania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jest zobowiązana uzasadnić, w jaki sposób plan ten stanowi wypełnienie wniosków z dokonanej analizy.

Jak zatem wynika z powyższego, analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy jest jednym z podstawowych dokumentów w procesie planowania przestrzennego. Rada Miasta na podstawie przekazanych jej przez Burmistrza wyników analiz, podejmuje następnie uchwałę w sprawie aktualności lub nieaktualności studium i planów miejscowych.

1.2. CEL I METODA OPRACOWANIA

Konieczność wykonania wspomnianych analiz wynika nie tylko z dyspozycji ustawowych, ale również z potrzeby uzyskania wiedzy na temat aktualnego stanu zagospodarowania przestrzeni, realizacji uchwalonych planów miejscowych oraz potrzeb w zakresie ich sporządzenia lub zmiany, jakie rysują się ze składanych przez właścicieli gruntów wniosków. Ważnym aspektem prowadzonych analiz jest również monitorowanie ruchu budowlanego na terenie gminy, wskazywanie tych terenów, które cieszą się największym zainteresowaniem ze strony inwestorów, takich, które z różnych względów (środowiskowych, społecznych, kulturowych czy ekonomicznych) należałoby chronić oraz identyfikacja obszarów problemowych. Określenie takich terenów może być bowiem ważną wskazówką, gdzie należy opracować plany miejscowe w pierwszej kolejności. Temu celowi służyć ma przede wszystkim analiza wydawanych pozwoleń na budowę. Głównym celem sporządzenia przedmiotowej analizy jest zatem sprawdzenie stanu planowania przestrzennego na terenie miasta Puck i wypracowanie wniosków w tym zakresie na kolejne lata.

Niniejsze opracowanie sporządzono na podstawie obowiązujących planów miejscowych oraz ich głównych założeń, a także wydanych pozwoleń na budowę i złożonych wniosków w zestawieniu z celami polityki przestrzennej określonymi w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Miasta Puck.

Mając powyższe na uwadze przyjęto założenie, że niniejsza analiza obejmować będzie wszystkie opracowane, obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz wydane decyzje o pozwoleniu na budowę od roku 2017.

Przeanalizowano również zgodność planów miejscowych oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z przepisami aktualnie obowiązującego prawa, a także kreującymi politykę przestrzenną w zasięgu lokalnym: Strategią Rozwoju Gminy Miasta Puck na lata 2015-2025, a także ponadlokalnym: Strategią Rozwoju Województwa Pomorskiego 2030, Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Pomorskiego 2030 i Strategią Rozwoju Ziemi Puckiej na lata 2016-2025. Celem opracowania jest ocena aktualności wyżej wymienionych dokumentów planowania przestrzennego zarówno pod względem formalno-prawnym, jak również ich przydatności w realizacji podstawowego celu, jakim jest kształtowanie ładu przestrzennego.

1.3. METODOLOGIA OCENY

W celu uzyskania wyników dotyczących aktualności dokumentów planistycznych przeprowadzono merytoryczną ocenę zapisów zarówno miejscowych planów, jak również Studium. Poddano analizie czas wykonania tych dokumentów, zakres obowiązywania i aktualność pod kątem formalnym tj. zgodności z aktualnie obowiązującymi przepisami prawa oraz ich aktualność fizyczną tj. możliwość wykonania ich ustaleń w kontekście możliwości realizacji zabudowy. W dalszej części, analizie poddano wydane decyzje o pozwoleniu na budowę oraz wnioski o sporządzenie miejscowego planu, które napływały do Urzędu Miasta od 2015 roku. Wszystkie elementy przeprowadzonych analiz dały w ostatecznym podsumowaniu pogląd na rozwój miasta, a także pozwoliły na ustalenie ogólnych ram wykonania wieloletniego programu sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

1.4. CHARAKTERYSTYKA MISTA PUCK

Rysunek 1. Herb miasta Puck
Źródło: https://pl.wikipedia.org/

Miasto Puck położone jest w północnej części województwa pomorskiego, na Kaszubach, u ujścia rzeki Płutnicy do Zatoki Puckiej. Miasto Puck jest gminą miejską. Natomiast w jej granicach administracyjnych swoją siedzibę mają również władze powiatu puckiego (Starostwo Powiatowe) oraz gminy wiejskiej Puck (Urząd Gminy Puck). Miasto od południa, zachodu i północnego-zachodu okala gmina wiejska Puck. Naturalną granicę północno-wschodnią tworzy linia brzegowa Zatoki Puckiej. Miasto Puck pełni bardzo ważną funkcję w regionie jako ponadlokalny ośrodek administracyjno–usługowy obszaru.

W Pucku znajdują się powiatowe centrum ratunkowe, przeciwpożarowe (Komenda Powiatowa Państwowej Straży Pożarnej w Pucku), porządku publicznego (Komenda Powiatowa Policji w Pucku, Straż Miejska w Pucku) oraz pomocy (Powiatowe Centrum Pomocy Rodzinie, Powiatowy Urząd Pracy w Pucku). Miasto jest także ponadlokalnym ośrodkiem oświatowym w zakresie szkolnictwa ponadpodstawowego i specjalnego, centrum kulturalnym oraz sportowo-rekreacyjnym. W mieście funkcjonują publiczne i prywatne ponadpodstawowe ośrodki kształcenia oraz integracji społecznej i kulturowej, takie jak: Powiatowe Centrum Kształcenia Zawodowego i Ustawicznego w Pucku, Liceum Służb Mundurowych w Pucku, I Liceum Ogólnokształcące im. Stefana Żeromskiego w Pucku, Państwowa Szkoła Muzyczna I stopnia w Pucku, Technikum Informatyczne im. Macieja Płażyńskiego w Pucku, Liceum Akademickie im. Macieja Płażyńskiego w Pucku, Centrum Integracji Społecznej w Pucku, Specjalny Ośrodek Szkolno - Wychowawczy w Pucku - wiodący ośrodek koordynacyjno - rehabilitacyjno – opiekuńczy na terenie powiatu puckiego oraz Poradnia Psychologiczno – Pedagogiczna w Pucku, Edusko. Edukacja dorosłych, Szkoła języka angielskiego Puck Bay English, Państwowe Ognisko Baletowe, Na Fali. Szkoła windsurfingu, Miejski Ośrodek Kultury Sportu i Rekreacji w Pucku, Muzeum Morskiego Dywizjonu Lotniczego, Muzeum Ziemi Puckiej. Ponadto w granicach miasta funkcjonują ponadlokalne ośrodki służby zdrowia, jak Szpital Pucki, Hospicyjny Zakład Opieki Zdrowotnej, Puckie Hospicjum Pw. Św. Ojca Pio, Puckie Centrum Medyczne, Centrum Zdrowia Kobiety.

Miasto Puck zajmuje powierzchnię 479 ha (4,8 km²). Puck na mocy Planu Zagospodarowania Województwa Pomorskiego (Uchwała nr 1004/XXXIX/09 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 26 października 2009 r.) został włączony do obszaru aglomeracji trójmiasta z uwagi na charakter ośrodka równoważącego jej rozwój. Miasto pełni funkcje: turystyczną (oferta noclegów), rekreacyjną (sporty wodne), mieszkaniową, a także kulturalno - historyczną (ze względu na tradycje związane z rybołówstwem, wysokie nasycenie obiektami zabytkowymi, walory przyrodnicze). Obszar miasta znajduje się na Ziemi Puckiej - miejscu występowania wybitnych walorów przyrodniczych, kulturowych oraz krajobrazowych. Wybitne atrybuty krajobrazowe miasta podkreśla fakt ustalenia prawnej formy ochrony przyrody - Nadmorskiego Parku Krajobrazowego wraz z jego otuliną, której granica na terenie miasta przebiega wzdłuż linii kolejowej, ulicy 10 Lutego oraz ul. Żarnowieckiej i zajmuje około połowy powierzchni Pucka. Ochronie podlegają między innymi charakterystyczne krajobrazy wybrzeży otwartego morza (klif) oraz wybrzeży nadzatokowych, rozległe krajobrazy równin nadmorskich i pradoliny. Część otuliny Nadmorskiego Parku Krajobrazowego na północnym koniuszku miasta pokrywa się także z Obszarem Chronionego Krajobrazu Doliny Rzeki Płutnicy, ustanowionym ze względu na wyróżniający się naturalny krajobraz pradoliny, charakteryzujący się unikatowymi walorami przyrodniczymi i fizjonomicznymi, wartościowymi ze względu na ekosystemy hydrogeniczne dna doliny rzeki Płutnicy tworzące tzw. Puckie Błota. Walory krajobrazowe Miasta Puck ubogaca krajobraz kulturowy w szczególności odrestaurowana zabudowa Rynku Starego Miasta wraz z gotyckim Kościołem parafialnym św. Piotra i Pawła. *[źródło: Strategia Rozwoju Gminy Miasta Puck na lata 2015-2025 oraz opracowanie własne]*

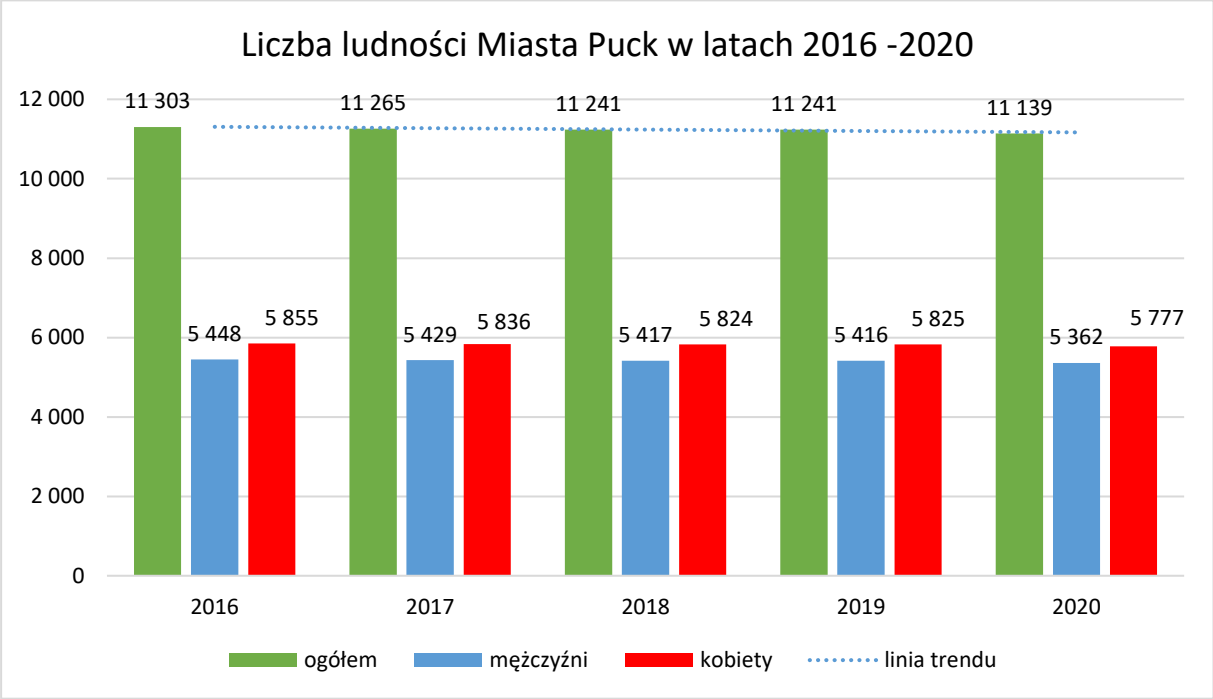
Rysunek 2. Obszar Miasta Puck

Źródło: upload.wikimedia.org

1.4.1. DEMOGRAFIA

Miasto Puck wg miejsca zamieszkania na koniec 2020 r. liczyło 11 139 osób, przy gęstości zaludnienia ok. 2 325 osób/km^2 [DANE GUS Z 2020 ROKU]. W ciągu ostatnich pięciu lat stan ludności w gminie miejskiej spadł o ok. 1,5% z 11 303 osób w 2016 r. do 11 139 osób w 2020 roku.

Wykres 1 Liczba ludności w Mieście Puck w latach 2016 -2020

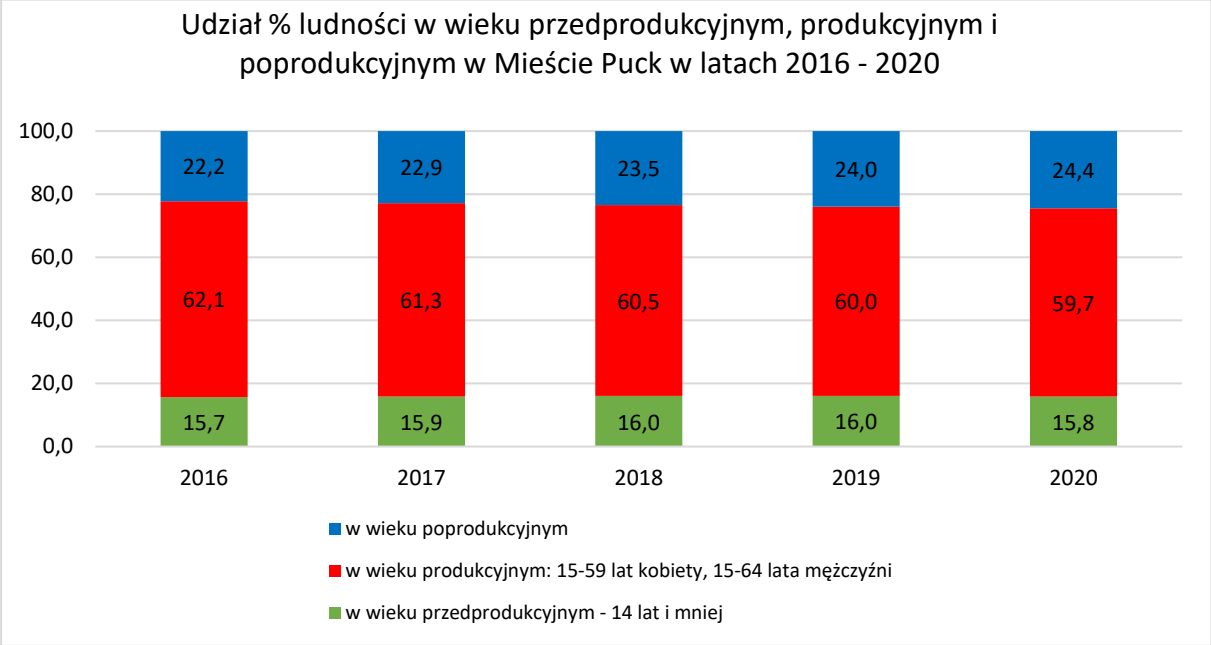


Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Odnosząc się do struktury płci ludności w Mieście Puck, daje się zaobserwować zwyżkę płci żeńskiej nad męską. We wszystkich analizowanych latach liczba kobiet była wyższa niż liczba mężczyzn o ok. 407-415 osoby. Po latach 2016-2018, gdzie charakter przewagi liczebnej kobiet był stały i wynosił 407 osób, od 2019 r. można zaobserwować pogłębianie się tej dysproporcji. W 2020 roku różnica pomiędzy liczbą kobiet i mężczyzn wynosiła 415 z przewagą w stronę płci żeńskiej.

Struktura wieku mieszkańców Miasta Puck prezentuje niekorzystny trend demograficzny z tendencją pogłębiania się. Dominuje ludność w wieku produkcyjnym, lecz obserwowany jest stały spadek udziału tej grupy wiekowej w ogólnej liczbie mieszkańców Miasta Puck z 62,1 % w 2016 r. do 59,7% w roku 2020. W miejsce brakującego udziału ludności w wieku produkcyjnym widoczny jest wzrost udziału ludności w wieku poprodukcyjnym z 22,2 % w 2016 r. do 24,4 % w 2020 roku. Takie ukształtowanie stosunków udziału ludności w wieku poprodukcyjnym z niekorzystną tendencją stagnacji udziału ludności w wieku przedprodukcyjnym (wzrost o 0,1% między 2016 – 2020 rokiem) niesie za sobą poważne ryzyko z punktu widzenia zjawiska zastępowalności pokoleń oraz starzenia się lokalnej społeczności Miasta Puck. Bardzo wyraźnie zaznacza to stały wzrost przewagi udziału liczby osób w wieku poprodukcyjnym nad udział liczby ludności w wieku przedprodukcyjnym od 6,6 % w 2016 r. do 8,6 % w 2020 r.

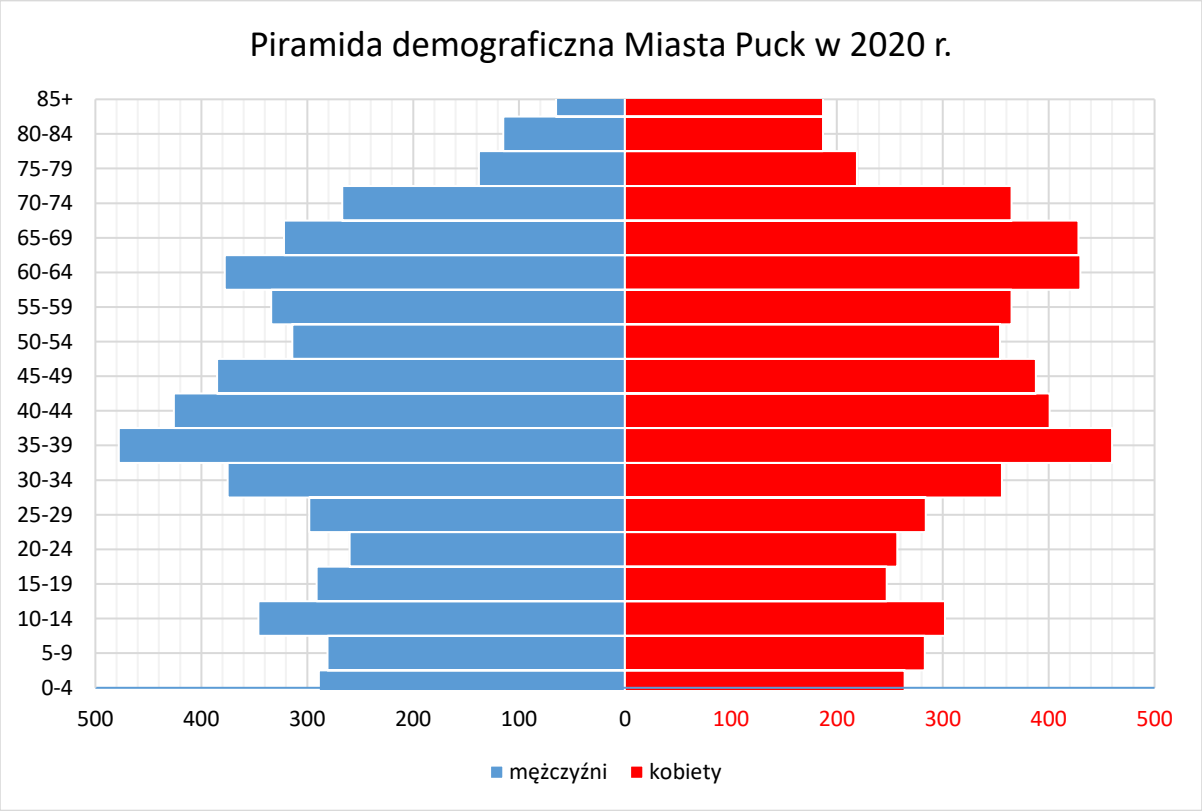
Wykres 2 Udział % ludności w wieku przedprodukcyjnym, produkcyjnym i poprodukcyjnym w Mieście Puck w latach 2016 - 2020



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

1.4.2. PIRAMIDA DEMOGRAFICZNA

Wykres 3 Piramida demograficzna Miasta Puck w 2020 r.



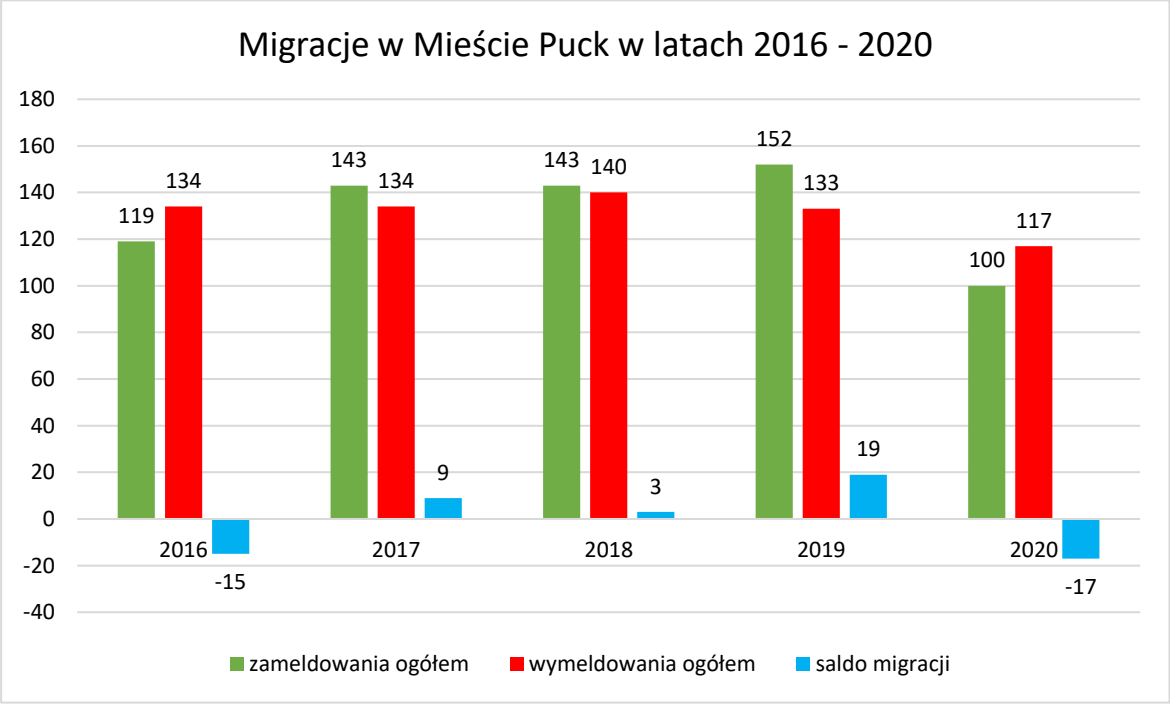
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Wykonana na podstawie danych GUS z 2020 r. piramida struktury wieku i płci dla Miasta Puck ukazuje spadek liczebności ludności w wieku powyżej 65 roku życia. Od razu można zauważyć, że piramida przedstawia sytuację niekorzystną z ekonomicznej perspektywy postrzegania społeczeństwa, z uwagi na fakt „przesuwania" się wybrzuszenia piramidy w kierunku starszych roczników społeczeństwa, a zmniejszenia jej podstawy. Analiza piramidy demograficznej wskazuje na przewagę płci męskiej lub niemal równowagę z liczbą kobiet w przedziałach wieku przedprodukcyjnego i wszystkich przedziałach wieku produkcyjnego do 45 lat. Natomiast od grupy wiekowej 45 – 49 lat i w starszych przedziałach wiekowych obserwuje się wzrost liczby kobiet w stosunku do liczby mężczyzn. Najbardziej widoczna jest dysproporcja wśród osób mających 85 lat i więcej, gdzie różnica pomiędzy kobietami i mężczyznami wynosi 122 osoby (kobiety: 187, mężczyźni: 65). Największa liczba ludności wykazana jest w grupie wiekowej od 35 do 39 roku życia – w sumie 938 osób. Mając na uwadze cykliczność pojawiania się wyżów i niżów demograficznych można stwierdzić, iż na najbliższe lata prognozowany jest spadek liczby ludności dążący do pojawienia się kolejnego niżu demograficznego.

1.4.3. MIGRACJE

Ważnym czynnikiem wpływającym na stan i liczebność społeczeństwa na danym obszarze jest zjawisko migracji. Migracje odnoszą się do liczby migrantów, czyli ludzi, którzy zmieniają swoje miejsce zamieszkania „z" lub „do" danego obszaru w danym okresie czasu (zwykle 1 roku). Poniżej zamieszczony wykres przedstawia ruchy migracyjne odnotowane na terenie Miasta Puck w latach 2016-2020.

Wykres 4. Liczba zameldowań i wymeldowań oraz wielkość salda migracji w Mieście Puck w latach 2016-2020.



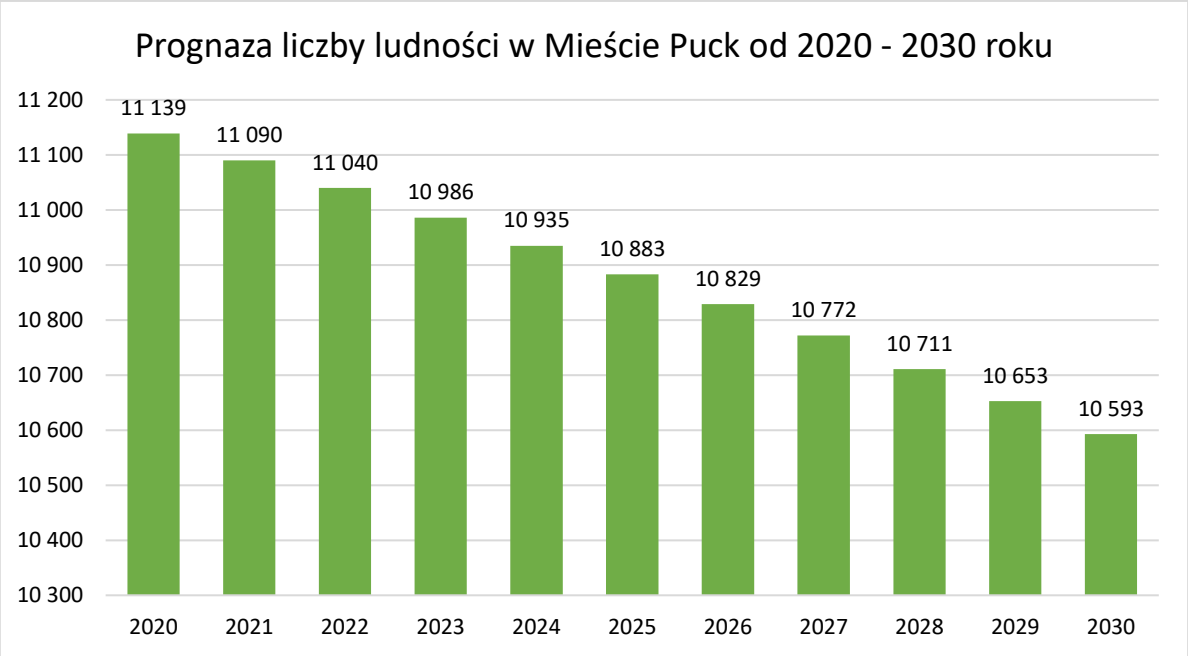
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

W Mieście Puck w analizowanych latach odnotowano zarówno przypływ jak i odpływ ludności. Ruchy imigracyjne na teren Miasta zaobserwowano w latach 2017-2019. Był to przede wszystkim napływ ludności z miast. W latach 2016 i 2020 przewagę w ruchach migracyjnych uzyskał wyraźny proces emigracji ludności, głównie na wieś, ale odnotowano także stały odpływ mieszkańców do innych miast. Wyraźna nadwyżka emigracji nad imigracją w przywołanych latach, szczególnie w ostatnim roku analizy generująca ujemne saldo migracji na terenie Gminy Miasta Puck, stanowi niekorzystne zjawisko demograficzne. Powyższe w kontekście przynależności Miasta Puck do Obszaru Metropolitalnego Gdańsk-Gdynia-Sopot - miejskiego obszaru funkcjonalnego ośrodka wojewódzkiego, może stanowić niepokojące zjawisko. Wbrew przynależności Miasta Puck do obszaru aglomeracji trójmiasta jako ośrodka równoważącego jej rozwój, widoczny jest odpływ ludności do większych miast regionu.

1.4.4. PROGNOZA DEMOGRAFICZNA NA LATA 2020 - 2030

Badania dotyczące liczby ludności w Mieście Puck oraz ocena aktualnych trendów demograficznych muszą zostać skonfrontowane z prognozami. Wykonana przez Główny Urząd Statystyczny prognoza demograficzna dla gminy miejskiej Puck wskazuje, że liczba mieszkańców miasta do roku 2030 zmniejszy się o około 546 osób (z 11 139 osób w 2020 r.). Poniżej przedstawiono w formie wykresu, wykonaną przez Główny Urząd Statystyczny, prognozę liczby ludności dla Miasta Puck do roku 2030.

Wykres 5 Prognoza liczby ludności dla Miasta Puck do 2030 roku

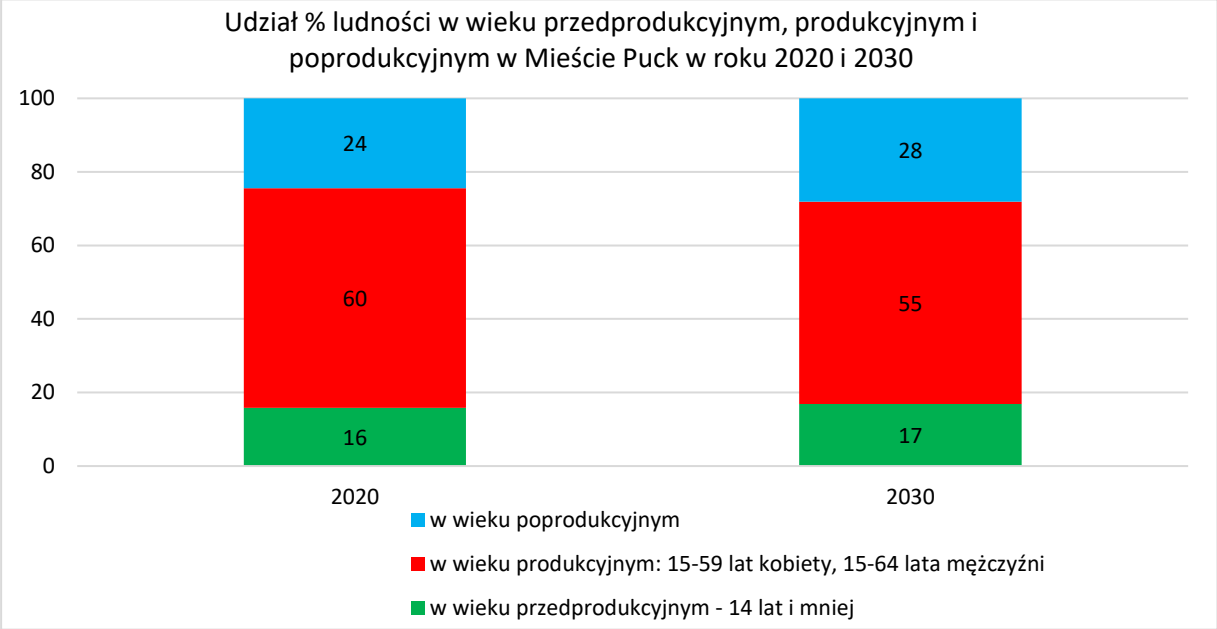


Źródło: opracowanie własne na podstawie „prognozy ludności gmin na lata 2017-2030" GUS.

Jak wynika z danych przedstawionych na powyższym wykresie w latach 2021 – 2030 liczba ludności miasta będzie systematycznie malała, aż w roku 2030 osiągnie liczbę 10 593 osób. Jednak bardziej wnikliwa analiza prognoz prezentowanych przez Główny Urząd Statystyczny (Wykres 6), wskazuje na przyszłe zmiany w strukturze wiekowej społeczeństwa.

Świadczy o tym zmiana udziału osób w wieku przedprodukcyjnym, produkcyjnym i poprodukcyjnym w ogóle ludności zamieszkującego badaną gminę miejską.

Wykres 6 Porównanie struktury wiekowej ludności w Mieście Puck w 2020 r. z prognozowaną strukturą ludności w 2030 r.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS.

Prognozowane zmiany struktury wiekowej ludności, zaprezentowane na powyższym wykresie, wskazują na sytuację, w której udział liczby ludności w wieku produkcyjnym zmniejszy się (-5%) na rzecz wzrostu udziału liczby ludności w wieku przedprodukcyjnym (+1%) oraz udziału liczby ludności w wieku poprodukcyjnym (+4%). Z porównywanych danych dla roku 2020 (stan najbliższy istniejącemu) i 2030 (prognoza) wynika, iż zgodnie z ogólnym spadkiem liczby ludności zmniejszy się także udział ludności w wieku produkcyjnym z 60% w 2020 r. do 55% w 2030 r. Natomiast wyraźnie wzrośnie udział osób starszych – w wieku poprodukcyjnym do 28% ogółu ludności w 2030 r., a tylko nieznacznie wzrośnie udział osób najmłodszych do 17% ogółu ludności w 2030 r. Jest to tendencja dalece niekorzystna demograficznie, z uwagi na postęp trendu starzenia się społeczeństwa lokalnego i braku zjawiska zastępowalności pokoleniowej.

2. STAN PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO W MIEŚCIE PUCK

2.1. ELEMENTY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I DZIEDZICTWA KULTUROWEGO MAJĄCE WPŁYW NA ZAGOSPODAROWANIE MIASTA

Polski system prawodawczy co do zasady wiąże prawo własności nieruchomości z możliwością jej zagospodarowania. Ograniczenia w tej mierze mogą być wprowadzane jedynie w drodze ustawy i tylko w takim stopniu, jaki nie naruszą istoty prawa własności. Na terenie Miasta Puck występują elementy środowiska, przyrody i dziedzictwa kulturowego, które z mocy przepisów wyższego rzędu mogą mieć istotny wpływ na jego zagospodarowanie.

W pierwszej kolejności należy wyróżnić aspekt użytkowania gruntów. W tabeli poniżej znajduje się podział powierzchniowy from użytkowania terenu i ich udział w powierzchni ogólnej w granicach Miasta Puck.

Tabela nr 1 Formy użytkowania terenu w granicach miasta Puck w 2022 r.

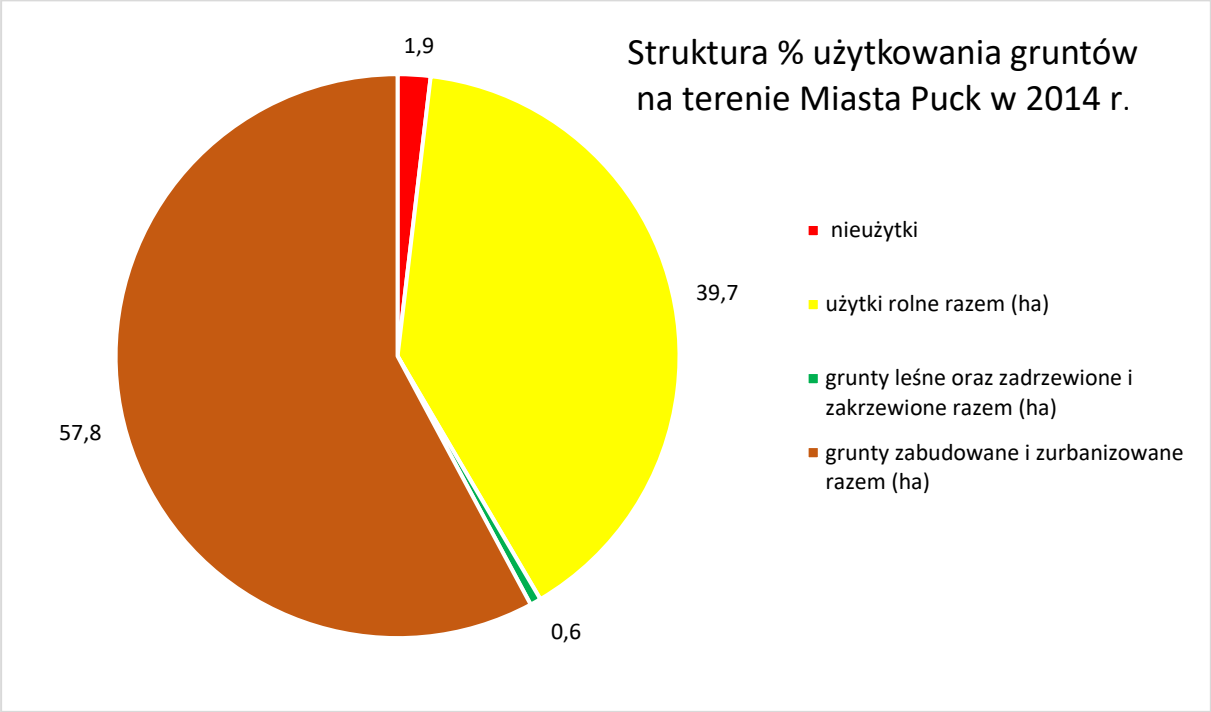
Formy użytkowania terenu	Powierzchnia w ha	Udział %
Tereny mieszkaniowe	106,297	22,2
Tereny przemysłowe	24,1788	5,0
Tereny zabudowane inne	45,8249	9,6
Tereny zurbanizowane niezabudowane lub w trakcie zabudowy	12,7334	2,7
Tereny rekreacyjno-wypoczynkowe	26,68	5,6
Tereny komunikacyjne - drogi	64,4184	13,4
Tereny komunikacyjne - inne	0,207	0,0
Tereny komunikacyjne - koleje	7,8903	1,6
Grunty zadrzewione i zakrzewione	2,9617	0,6
Grunty rolne zabudowane	1,9295	0,4
Łąki trwałe	56,0645	11,7
Pastwiska trwałe	8,2708	1,7
Grunty orne	109,759	22,9
Nieużytki	9,0383	1,9
Tereny różne	0,141	0,0
Grunty pod rowami	2,4226	0,5
Grunty pod stawami	0,3974	0,1
Wody morskie wewnętrzne	0,4353	0,1
Wody śródlądowe stojące	0,0376	0,0
Razem	**479,6875**	**100**

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miasta Puck

Największą powierzchnię w granicach miasta Puck zajmują grunty orne (22,9%), których zdecydowana większość znajduje się w obrębach 4, 5, w południowej części miasta oraz tereny mieszkaniowe (22,2%), których koncentracja charakteryzuje obręby 2.3, 2.4 i północną część obrębu 5, czyli centralne obszary miasta Puck. Znaczące pod względem zajmowanych powierzchni są łąki trwałe (11,7%). Ich przewaga charakteryzuje obręb 1, gdzie obserwuje się obecność podmokłych terenów zalewowych. Powierzchnia gruntów ornych stanowiąca ok. 1/5 ogólnej powierzchni miasta Puck, dzięki najbardziej korzystnym pod względem rozwoju budownictwa cechom, pełni rolę ważnych rezerw terenowych pod przyszłe inwestycje związane z rozbudową tkanki miejskiej.

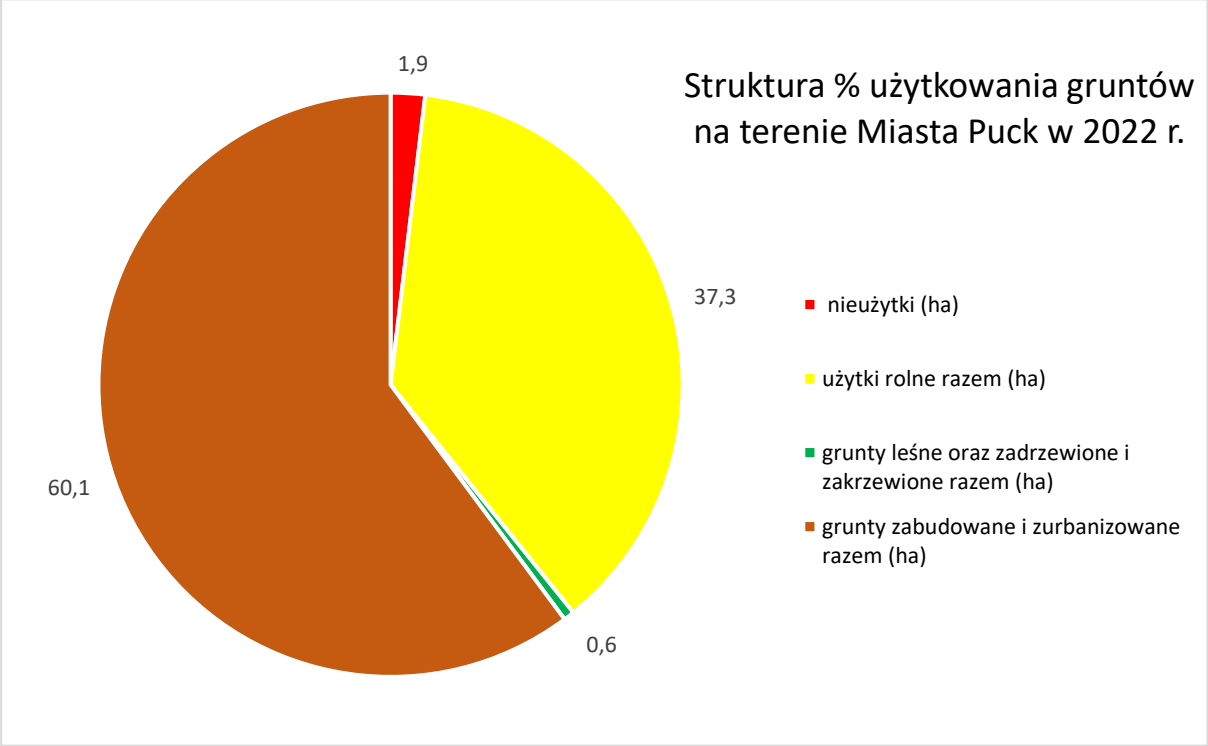
Grunty przekształcone zajmują niespełna 2/3 powierzchni całego miasta – grunty zabudowane i zurbanizowane stanowią 60,1% (dane z marca 2022 r.). Na poniższych wykresach została przedstawiona struktura użytkowania gruntów na terenie miasta w roku 2014 i 2022.

Wykres 7 Struktura użytkowania gruntów na terenie Miasta Puck w 2014 r.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Wykres 8 Struktura użytkowania gruntów na terenie Miasta Puck w 2022 r.



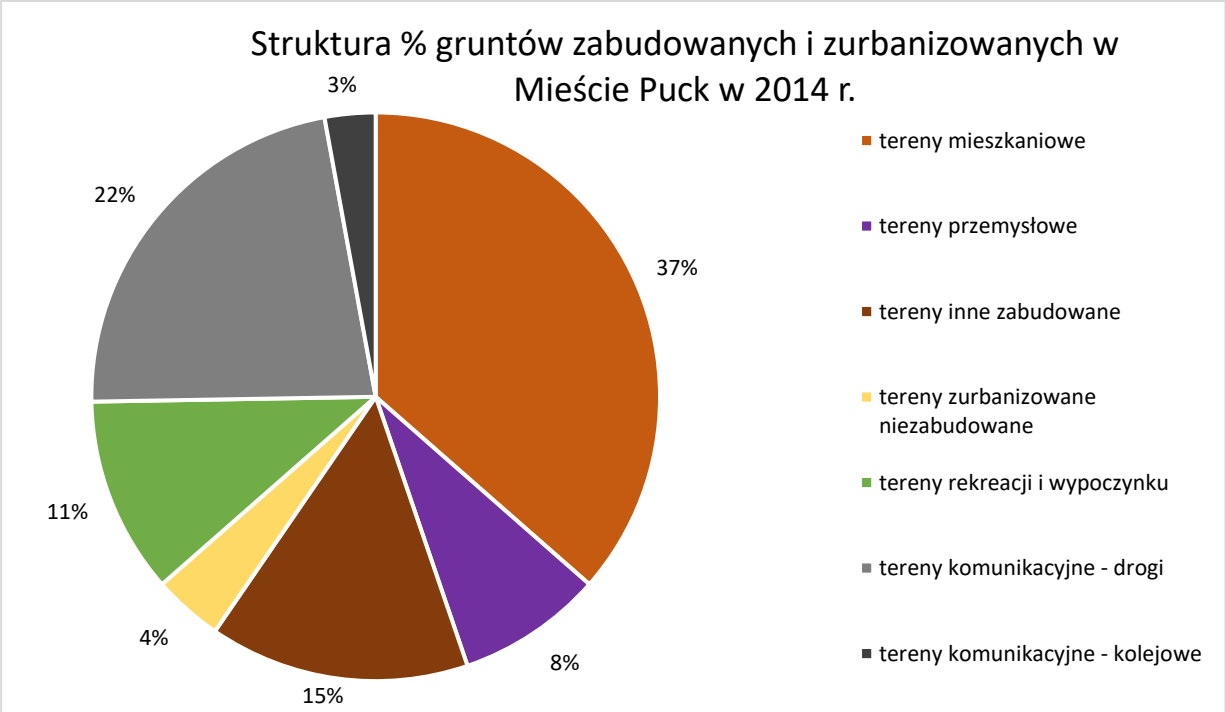
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miasta Puck

Analiza struktury użytkowania gruntów na terenie miasta wskazuje na znaczącą powierzchnię gruntów zabudowanych i zurbanizowanych (ponad 60 %) oraz użytków rolnych (ponad 37 %). Na przestrzeni badanych lat zauważalny jest trend wzrostu powierzchni gruntów zabudowanych i zurbanizowanych, kosztem użytków rolnych. To naturalne zjawisko

zajmowania pod zabudowę przestrzeni rolniczych znajdujących się wokół miast lub stanowiących miejskie enklawy ma miejsce także w przypadku miasta Puck. Grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione, a także nieużytki stanowią zaledwie 2,5 % całej powierzchni miasta i przez dany okres od 2014 r. do 2022 r. taki stan rzeczy nie uległ zmianie. Przy czym należy zwrócić uwagę na fakt, iż w 2014 r. wśród powierzchni gruntów leśnych oraz zadrzewionych i zakrzewionych odnotowywano 1 ha lasów oraz 2 ha gruntów zadrzewionych i zakrzewionych, a w 2022 r. mamy do czynienia z 3 ha gruntów zadrzewionych i zakrzewionych, bez udziału lasów. Pozostałe sposoby zagospodarowania, czyli: grunty pod wodami, użytki ekologiczne oraz tereny różne nie znalazły odzwierciedlenia w omawianej strukturze użytków, z uwagi na ich brak lub znikome powierzchnie. W związku z faktem, iż grunty zabudowane i zurbanizowane zajmują ponad 60% powierzchni miasta, na poniższych wykresach zobrazowano podział tej grupy na poszczególne rodzaje w omawianych latach porównawczych.

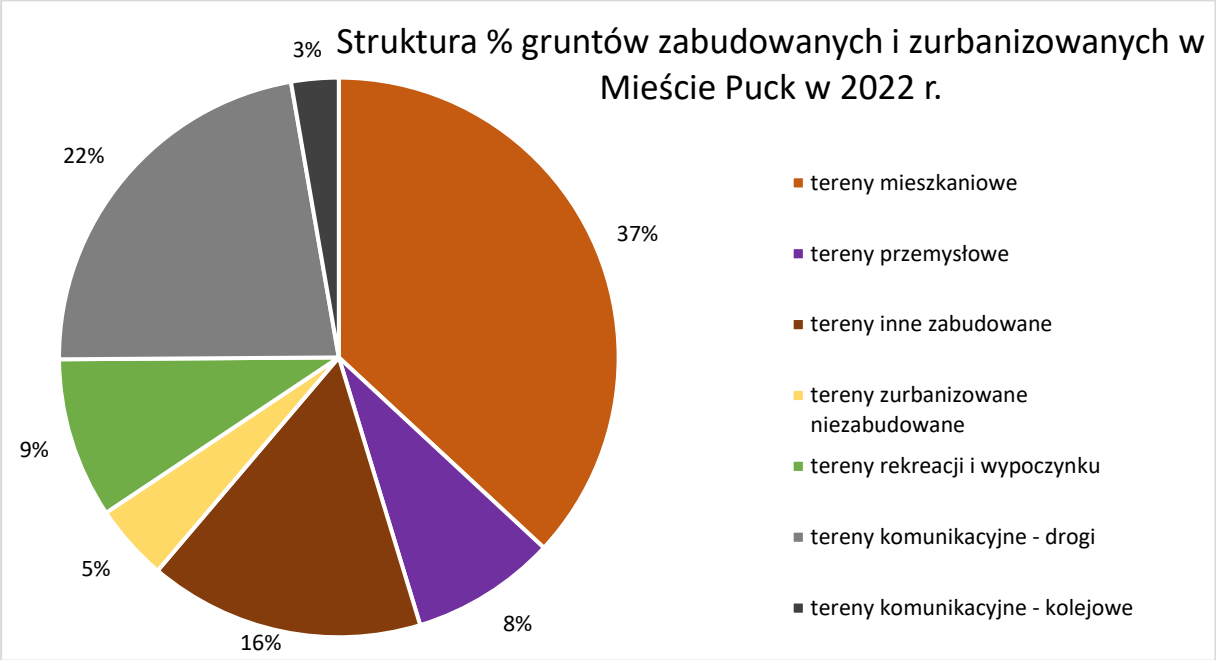
Wśród gruntów zabudowanych i zurbanizowanych w granicach miasta dominują tereny mieszkaniowe, które w roku 2014 stanowiły i nadal stanowią 37% powierzchni gruntów zabudowanych. Tereny komunikacyjne (drogowe i kolejowe) stanowią niezmiennie 25% powierzchni gruntów zabudowanych i zurbanizowanych, natomiast 16% (wzrost o 1% w stosunku do 2014 r.) stanowią inne tereny zabudowane, zaś 8% to nadal tereny przemysłowe. Największe zmiany w strukturze gruntów zabudowanych i zurbanizowanych jakie obserwuje się w ciągu analizowanego okresu dotyczą terenów sportu i rekreacji (spadek z 11% w 2014 r. do 9% w 2022 r.), których udział zmalał na rzecz wzrostu 1-procentowego w udziale innych terenów zabudowanych (16%) oraz niezabudowanych terenów zurbanizowanych (5%). Obecnie niezabudowane tereny zurbanizowane oraz tereny rekreacji i wypoczynku dające wytchnienie wśród miejskiego zagęszczenia zabudowy to w sumie 14 % powierzchni wszystkich terenów zabudowanych i jest to spadek o 1 % w stosunku do roku 2014 r.

Wykres 9 Podział gruntów zabudowanych i zurbanizowanych w Mieście Puck w 2014 r.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS.

Wykres 10 Podział gruntów zabudowanych i zurbanizowanych w Mieście Puck w 2022 r.

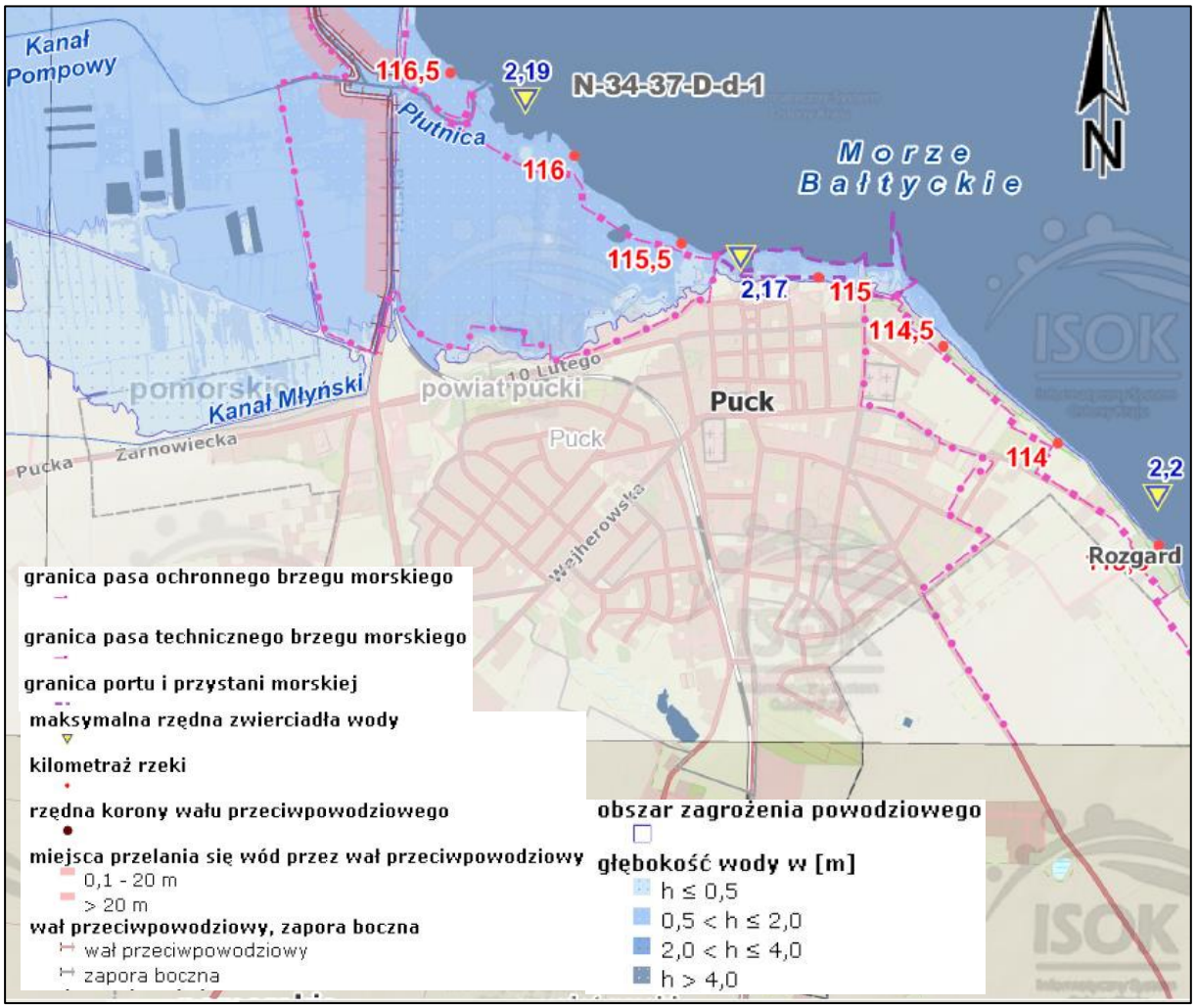


Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miasta Puck

Teren Miasta Puck pod względem podziału fizyczno-geograficznego położony jest na Pobrzeżu Kaszubskim, w 2 mikroregionach Kępa Pucka i Pradolina Płutnicy. Cechą geomorfologiczną rejonu Pobrzeża Kaszubskiego jest występowanie wielu Kęp (Swarzewska, Pucka, Redłowska). Dno pradoliny Płutnicy stanowią podmokłe łąki i torfowiska oraz doliny boczne mające swe ujście do Zatoki Puckiej. Kępa Pucka ma powierzchnię 49 km^2 i w rejonie miasta stanowi w zasadzie w całości wysoczyznę z wyraźnym i wysokim klifem opadającym bezpośrednio do Zatoki Puckiej. Na obszarze wysoczyzny występują żyzne gleby, przydatne do intensyfikacji produkcji rolniczej, w dużej mierze to grunty orne klasy IIIb. Na terenie pradoliny Płutnicy zalegają zdecydowanie słabsze gleby (głównie użytki zielone) nieprzydatne do prowadzenia upraw polowych. Przeważają tu gleby organiczne i murszowo – mineralne *[źródło: Studium Uwarunkowań I Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Miasta Puck, uchwała Rady Miasta Puck Nr III/8/2018 z dnia 5 grudnia 2018 roku]*.

Kolejną kategorią terenów wpływających na stan zagospodarowania są wody. Teren miasta nie znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych. W odniesieniu do jednostek wydzielonych dla potrzeb zarządzania wodami, w tym planowania w gospodarowaniu wodami, Miasto Puck położone jest w JCWPd 13 (jednolite części wód podziemnych) w dorzeczu Wisły, regionie wodnym Dolnej Wisły, dla którego ocena stanu przeprowadzona w 2012 r. wykazała stan dobry pod względem ilościowym, chemicznym i ogólnym dla JCWPd. Miasto Puck usytuowane jest w bezpośrednim sąsiedztwie Morza Bałtyckiego, a także od północnej strony graniczy z Kanałem Pompowym, a dalej z rzeką Płutnicą. Stwarza to dodatkowo zagrożenie powodziowe, szczególnie w północnej części miasta. Zasięgi obszarów zagrożonych powodzią przedstawia rysunek poniżej.

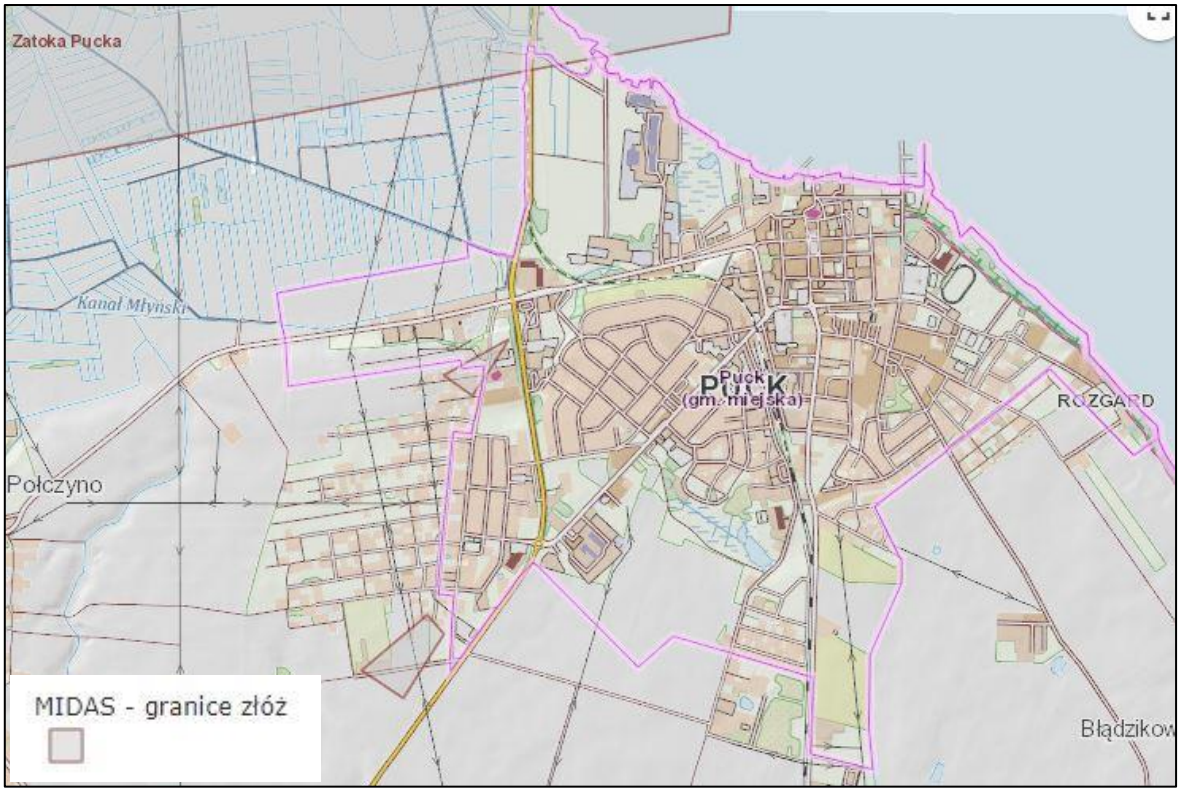
Rysunek 3. Zasięg obszarów zagrożenia powodziowego w mieście Puck



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych https://wody.isok.gov.pl/.

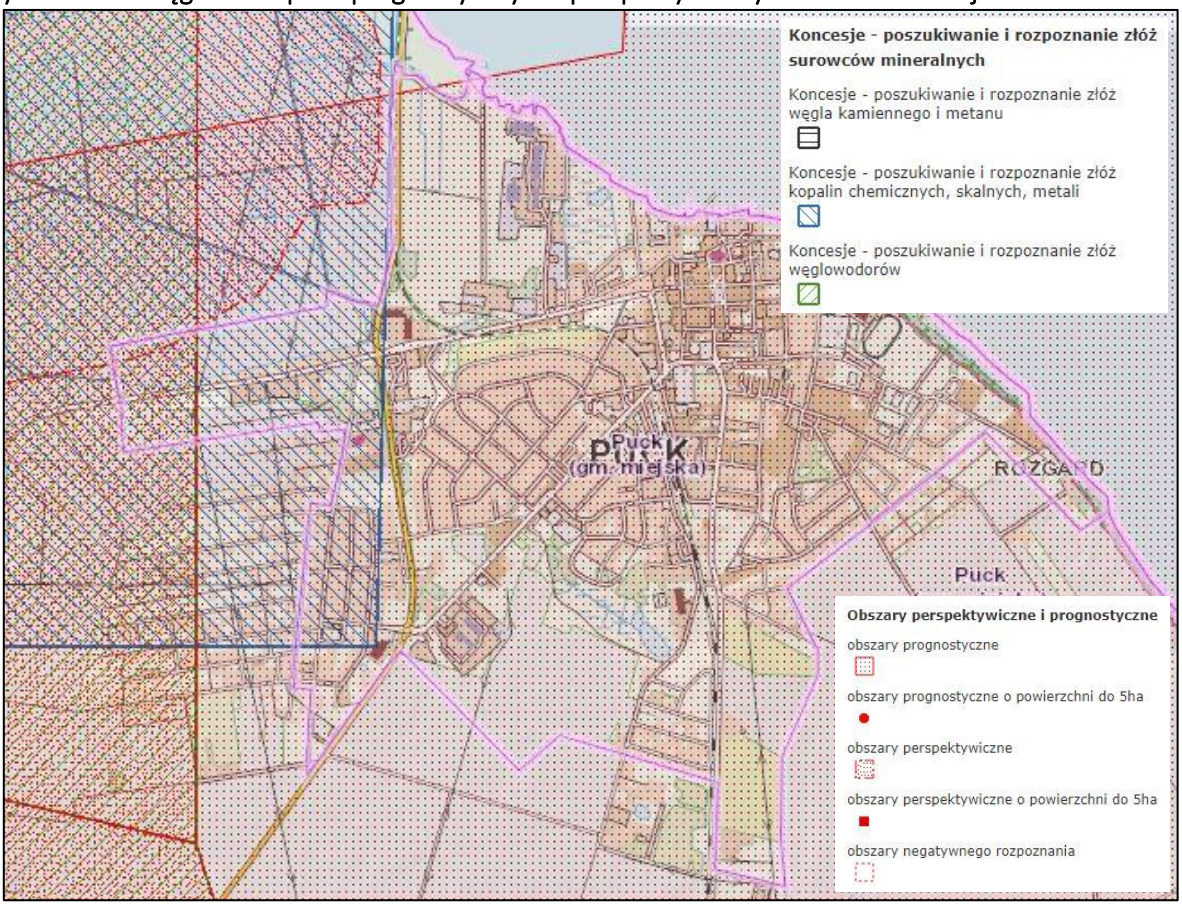
Na terenie miasta występują udokumentowane złoża kopalin: w zachodniej części miasta: „PUCK – pole I", nr dokumentu Kr/sł/DII/242 CUG, identyfikator złoża 1121, pole I, kopalina: surowce szklarskie oraz w północnej części miasta: „ZATOKA PUCKA", nr dokumentu 13050CUG, identyfikator złoża 293, kopalina: sole kamienne. Ponadto w zachodniej części miasta znajdują się obszary, dla których wydano koncesje **na poszukiwanie i rozpoznanie złóż kopalin chemicznych, skalnych, metalicznych**: Nr koncesji 28/2014/p, Nazwa koncesji: Rejon Pucka, Rodzaj koncesji: poszukiwanie i rozpoznawanie, Kopalina: sól potasowo-magnezowa, Kopalina towarzysząca: rudy miedzi i srebra oraz sól kamienna dla KGHM Polska Miedź S.A. oraz **na poszukiwanie i rozpoznanie złóż węglowodorów:** Nr koncesji 5/2019/Ł, Nazwa koncesji, Żarnowiec, Rodzaj koncesji: poszukiwanie i rozpoznawanie oraz wydobywanie, Kopalina złoża ropy naftowej i gazu ziemnego, Cel poszukiwawczy: dolny paleozoik lub paleozoik i mezozoik dla Baltic Shale Sp. z o.o. z grupy kapitałowej Northam Sp. z o.o. Obszary perspektywiczne występowania złóż kopalin dotyczą na terenie miasta Puck gazu ziemnego gazolinowego i ropy naftowej nie klasyfikowanej oraz torfu dla celów rolniczych. Zaś obszary prognostyczne obejmujące miasto Puck w jego granicach administracyjnych dotyczą występowania soli kamiennej nie klasyfikowanej.

Rysunek 4 Zasięgi udokumentowanych złóż kopalin w mieście Puck



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych https://geologia.pgi.gov.pl/

Rysunek 5. Zasięgi złóż kopalin prognostycznych i perspektywicznych a także koncesji w mieście Puck



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych https://geologia.pgi.gov.pl/

Występowanie klifu w obszarze miasta Puck bezpośrednio wpływa na zagrożenia ruchami masowymi ziemi, w tym zjawisko osuwisk. Dotyczy to terenów położonych na klifie oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie. Aktywność mas ziemnych dotyczy także terenów między ul. Żarnowiecką i ul. Pradolinną.

Rysunek 6. Występowanie terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi oraz osuwiska w mieście Puck

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych https://geologia.pgi.gov.pl/

Bardzo ważnym elementem przy planowaniu przestrzennym są formy ochrony przyrody. Z uwagi na fakt, że ochrona środowiska i przyrody ma swoje źródło wprost w Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej, formy ochrony przyrody dosyć głęboko ingerują w możliwości zagospodarowania gruntu. Podstawowym kierunkiem działań planistycznych mających na celu ochronę i kształtowanie środowiska przyrodniczego i kulturowego powinno być zachowanie i ochrona tych zasobów. Na obszarze położonym w granicach Miasta Puck występują tereny

o szczególnych walorach przyrodniczo-krajobrazowych. Na terenie Miasta obowiązują następujące formy ochrony przyrody:

- Obszar Natura 2000 PLH220032 Półwysep Helski i Zatoka Pucka;
- Obszar Natura 2000 PLB220005 Zatoka Pucka;
- Nadmorski Park Krajobrazowy i jego otulina - zakres ochrony na obszarach położonych w zasięgu granicy Parku i jego otuliny zostały określone w Uchwale Nr 142/VII/11 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 27 kwietnia 2011r. uzupełniony uchwałą nr 444/XLII/17 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 21 grudnia 2017 r. o zmianie uchwały Sejmiku Województwa Pomorskiego w sprawie Nadmorskiego Parku Krajobrazowego.
- Obszar Chronionego Krajobrazu Doliny Rzeki Płutnicy - zakres ochrony na obszarach położonych w zasięgu granicy Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Rzeki Płutnicy został określony Uchwałą Nr 425/XXXV/21 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 26 lipca 2021 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Rzeki Płutnicy.
- pomniki przyrody zlokalizowane na terenie miasta Puck.

Na terenie Miasta obowiązują także różnorodne formy ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: zabytki wpisane do rejestru zabytków, wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków, zabytki archeologiczne (AZP) oraz wpisane do gminnej ewidencji zabytków wprowadzonej Zarządzeniem Nr 96/2020 Burmistrza Miasta Puck z dnia 20 lipca 2020 r. w sprawie aktualizacji Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Miasta Puck. Ważną z punktu widzenia planowania przestrzennego i aktualności obowiązujących MPZP informacją jest fakt stwierdzenia na mocy decyzji nr l.dz.DOZ-OAiK-6700/82-2/11{KS} z dnia 27 kwietnia 2011 r. Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego nieważności części ustaleń decyzji konserwatorskiej z dnia 26 września 1977. Tym samym nastąpiło zdecydowanie zmniejszenie zakresu ochrony tkanki historycznej miasta Pucka w strefie konserwacji urbanistycznej, w strefie restauracji urbanistycznej, w strefie ograniczenia gabarytu oraz w strefie ochrony krajobrazu, ustalanej w obowiązujących MPZP.

Zasady zagospodarowania terenów określane w dokumentach planistycznych powinny uwzględniać wszystkie powyższe zagadnienia środowiskowe, przyrodnicze i kulturowe.

2.2. CHARAKTERYSTYKA ZABUDOWY

Miasto Puck posiada bogatą i różnorodną strukturę przestrzenną. W obrębie miasta można wyodrębnić kilka jednostek o zróżnicowanym charakterze. Najcenniejszym pod względem walorów historycznych i architektonicznych jest zabytkowy zespół urbanistyczny miasta Pucka, czyli Stare Miasto, z zachowanym rynkiem na Placu Wolności, budynkiem XIX-wiecznego Ratusza, Kościołem parafialnym Św. Apostołów Piotra i Pawła z XIV wieku i pierzejami kamieniczek wzniesionych w stylach neogotyckim, klasycystycznym, eklektycznym i secesyjnym. Jest to rejon koncentracji usług publicznych, usług nieuciążliwych, uzupełniony funkcją mieszkaniową. Większość zabudowy jest tu dobrze zachowania, lecz wiele budynków wymaga remontów, rehabilitacji, przekształceń lub porządkowania otoczenia. Po wschodniej stronie „starego miasta” znajduje się rejon zabudowy mieszkaniowej ukształtowany w okresie międzywojennym – wille z ogrodami w głębi działek. Stan techniczny tej zabudowy jest dobry. W części południowej miasta, położonej na wschód od linii kolejowej, znajduje się rejon typowej

dla lat 60 i 70 XX wieku zabudowy wielorodzinnej wzniesionej w technologii wielkiej płyty administrowanej głównie przez Spółdzielnię Mieszkaniową Lokatorsko – Własnościową w Pucku, a także zabudowy jednorodzinnej i usługowej. Rejon ten cechuje się stosunkowo niskimi walorami architektonicznymi. Na danym obszarze występują działki niezabudowane, dla których należy egzekwować wyjątkową dbałość o walory architektoniczne ze względu na położenie w sąsiedztwie obszaru Starego Miasta. Obszar na zachód od linii kolejowej to w zdecydowanej większości zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, znajdująca się w dobrym stanie technicznym podlegająca ciągłemu rozwojowi, szczególnie w południowej i zachodniej części. Te rejony cechuje natomiast gorsza dostępność do usług administracji publicznej i oświaty. Tereny miasta położone w bezpośrednim sąsiedztwie Zatoki Puckiej to przede wszystkim obszary o wyjątkowych walorach krajobrazowych, przyrodniczych i wypoczynkowych. Od strony osady Rozgard na wschodzie, rozciąga się klif pucki, a idąc dalej w kierunku zachodnim, rozpoczyna się park nadmorski, prowadzący do mariny jachtowej, za którą znajduje się molo. Nad brzegiem rozciąga się piaszczysta plaża a także pucki port rybacki. Nieruchomości zlokalizowane w pasie nadmorskim pełnią funkcję mieszkaniowe, a w sezonie letnim również usługowe – jako kwatery prywatne wynajmowane turystom. Od pasa nadbrzeżnego do ul. Nowy Świat i al. Lipowej zlokalizowane są obiekty Miejskiego Ośrodka Kultury, Sportu i Rekreacji, hotel, pensjonat, skatepark, cmentarz komunalny, park linowy, park rozrywki. Plaże, port jachtowy, molo, port rybacki dodatkowo uzupełniane są poprzez usługi gastronomiczne – restauracje, bary, smażalnie ryb, foodtrack, kawiarnie, których baza jest rozbudowywana w miesiącach letnich. W tej części miasta, na zachód od portu rybackiego, występują zakłady produkcyjno – usługowe, przemieszane z administracją publiczną (Urząd Skarbowy), które stanowią główny element dysharmonizujący historyczny krajobraz miasta. Północno-zachodnia część miasta Puck to tereny niezabudowane, o trudnych warunkach gruntowych, z uwagi na wysoki stan wód gruntowych oraz obszar szczególnego zagrożenia powodzią. Strefa na południe od ul. Żarnowieckiej to przede wszystkim obszar produkcyjno-usługowy. Południowa część miasta, między ulicami Wejherowską a Kolejową i dalej Wojska Polskiego stanowi teren w części niezagospodarowany – wolny od zabudowy. Na wschód od ul. Wojska Polskiego znajdują się obszary ogródków działkowych między którymi występuje przestrzeń niezabudowana, a na południe od nich ulokowany jest zakład przetwórstwa spożywczego. Pomiędzy ul. Kolejową i Wojska Polskiego znajdują się tereny zabudowy jednorodzinnej, których potencjał nie jest jeszcze całkowicie wykorzystany. Na północ od tego obszaru znajduje się kompleks usług administracyjnych i społecznych (Starostwo Powiatowe, Powiatowe Centrum Pomocy Rodzinie, Powiatowe Centrum Kształcenia Zawodowego i Ustawicznego, Poradnia Psychologiczno-Pedagogiczna), a także usługi sprzedaży hurtowej. Natomiast wzdłuż ul. Wejherowskiej zlokalizowana jest przemieszana funkcjonalnie zabudowa usługowa (powiatowy inspektorat weterynarii, market spożywczy, przedszkole), produkcyjna (hale produkcyjne, mechanika pojazdowa, stacja kontroli pojazdów) oraz mieszkaniowa wielorodzinna w oparciu o stare i nowe budownictwo. Także tereny między ulicami Mickiewicza i Wejherowską posiadają jeszcze duży zapas inwestycyjny. Obecnie jest to obszar częściowo zagospodarowany zabudową mieszkaniową wielorodzinną (bliżej ul. Paderewskiego), budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym i zabudową produkcyjno-usługową (browar

spółdzielczy) wzdłuż ul. Helskiej. *[opracowanie własne na podstawie kompilacji: Studium Uwarunkowań I Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Miasta Puck, uchwała Rady Miasta Puck Nr III/8/2018 z dnia 5 grudnia 2018 roku i Strategii Rozwoju Gminy Miasta Puck na lata 2015-2025]*

2.3. POKRYCIE PLANISTYCZNE GMINY

Na obszarze miasta Puck obowiązuje 11 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego [dalej: MPZP], które swym zasięgiem pokrywają ok. 98,5% powierzchni miasta:

1. 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 z 26 listopada 2008 r.
2. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Miasta Pucka z dnia 25 lutego 2010 r.
3. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Puck "Plac Obrońców Wybrzeża" z dnia 5 grudnia 2018
4. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Puck w rejonie ul. Wojska Polskiego z dnia 28 listopada 2019 r.
5. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Puck "Pas Nadmorski III" z dnia 28 listopada 2019 r
6. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Miasta Puck Pas Nadmorski II z dnia 28 maja 2020 r.
7. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Miasta Puck "Pas Nadmorski I" z dnia 27 sierpnia 2020 r.
8. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Miasta Puck w rejonie ul. Przemysłowej z dnia 25 marca 2021 r.
9. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Miasta Puck w rejonie ul. Adama Mickiewicza z dnia 24 czerwca 2021 r.
10. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Miasta Puck w rejonie ul. Dziedzictwa Jana Pawła II i Czeladniczej j z dnia 24 czerwca 2021 r.
11. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Miasta Puck w rejonie Al. Kościuszki, al. Lipowej i ul 1-go Maja z dnia 31 stycznia 2022 r.

Dominujące przeznaczenie terenów na obszarach planów w zakresie terenów pod zabudowę stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, obiekty produkcyjne, składów i magazynów, zabudowa usługowa, a także różnorodne kompilacje tych podstawowych przeznaczeń terenów, charakterystyczne dla tkanki miejskiej.

Wszystkie plany zostały sporządzone na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku, jednak ustawa ta od 2006 r. ulegała licznym zmianom, w tym zmianom określającym obligatoryjny i fakultatywny zakres miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W związku z powyższym należy zwrócić szczególną uwagę na dwa MPZP sporządzone odpowiednio w 2008 r. i 2010 r, których odległość

czasowa od aktualnie obowiązujących przepisów prawa jest najdalsza. Pozostałe 9 MPZP sporządzone zostały po roku 2018.

Tabela 2 Wykaz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Lp.	Numer i data uchwały	Obszar objęty uchwałą	Powierzchnia terenu objętego planem	Dominująca funkcja
1	UCHWAŁA XXIV/3/2008 RADY MIASTA PUCKA z dnia 26 listopada 2008 r.	Obszar Szpitala Puckiego oraz Urzędu Miasta Puck	Ok. 0,95 ha	UZ/UA tereny usług szpitalnych i usług administracji
2	Uchwała Nr XLVI/4/2010 Rada Miasta Pucka z dnia 25 lutego 2010 r	Obszar niemal całego miasta, w późniejszych latach wprowadzano zmiany	Ok. 469,15 ha w chwili uchwalania planu. MPZP uchwalane w kolejnych latach stanowią swoiste zmiany MPZP z 2010 r., zastępując dotychczas obowiązujące przeznaczenia terenów nowymi ustaleniami w granicach opracowania nowych MPZP.	tereny śródmiejskiej zabudowy mieszkaniowo - usługowej – oznaczone symbolem M,U, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone symbolem MN, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług – oznaczone symbolem MN,U, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług turystyki – oznaczone symbolem MN,UT, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – oznaczone symbolem MW, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług turystyki – oznaczone symbolem MW,UT, tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług – oznaczone symbolem P.
3	UCHWAŁA NR III/9/2018 RADY MIASTA PUCK z dnia 5 grudnia 2018 r.	„Plac Obrońców Wybrzeża“	Ok. 1,1 ha	M,U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej.
4	UCHWAŁA NR XVI/14/2019 RADY MIASTA PUCK z dnia 28 listopada 2019 r.	Obszar między ogródkami działkowymi przy ul. Wojska Polskiego	Ok. 7,35 ha	MW,U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług mieszczących się wyłącznie w parterach budynków

5	UCHWAŁA NR XVI/15/2019 RADY MIASTA PUCK z dnia 28 listopada 2019 r.	Obszar u zbiegu ulic Aleja Lipowa i Nowy Świat, ograniczony granicą administracyjną miasta od strony Morza Bałtyckiego	Ok. 20,74 ha	U3,UT,US – teren zabudowy usługowej, w tym usług turystyki oraz sportu i rekreacji. MW,U4,UT – teren z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy usługowej, w tym usług turystyki, ZN,U1 – teren zieleni objęty formami ochrony przyrody, plaża oraz usługi obsługujące obszar plaży, ZP,U2 – teren zieleni urządzonej oraz zabudowy usługowej.
6	UCHWAŁA NR XXVII/8/2020 RADY MIASTA PUCK z dnia 28 maja 2020 r.	Obszar Portu Puck	Ok. 5,22 ha	UM – teren zabudowy usługowej, w tym usług obsługujących obszar portu morskiego, przystani morskiej oraz mariny, US,UM – teren sportu i rekreacji, usług obsługujących obszar portu morskiego, przystani morskiej oraz mariny, usług obsługujących obszar plaży; dostęp do portu, przystani morskiej i mariny, plaża.
7	UCHWAŁA NR XXX/5/2020 RADY MIASTA PUCKA z dnia 27 sierpnia 2020 r	Obszar ograniczony ulicami Trzaska-Durskiego, Książęcą i Zamkową, Portem w Pucku oraz granicą administracyjną miasta od strony Morza Bałtyckiego	Ok. 13,56 ha	ZNN – teren zieleni nieurządzonej, MW,U1 – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej, M,U3 – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej. MN,U1 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej.
8	UCHWAŁA NR XXXIX/4/2021 RADY MIASTA PUCKA z dnia 25 marca 2021 r	Obszar ograniczony ulicami Żarnowiecką, Helską, wokół ulicy Pradolinnej i Swarzewskiej	Ok. 18,73 ha	P,U – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, U1,MW – teren zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
9	UCHWAŁA NR XLII/3/2021	Obszar ograniczony ulicami Adama Mickiewicza i	Ok. 1,67 ha	U,US – teren zabudowy usługowej oraz usług sportu

	RADY MIASTA PUCKA z dnia 24 czerwca 2021 r.	Wejherowską oraz działkami ewid 11/14, 11/16		i rekreacji, ZP – teren zieleni urządzonej.
10	UCHWAŁA NR XLII/4/2021 RADY MIASTA PUCKA z dnia 24 czerwca 2021 r.	Obszar ograniczony ulicami Dziedzictwa Jana Pawła II i Adama Asnyka oraz przy zbiegu ul. Czeladniczej i Szkutniczej	Ok. 6,85 ha	MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, M,U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej
11	UCHWAŁA NR XLIX/6/2022 RADY MIASTA PUCKA z dnia 31 stycznia 2022 r	Obszar przy zbiegu Al. Kościuszki i Al.Lipowej oraz zbiegu ulic Męczenników Piaśnicy i 1-go Maja	Ok. 0,89 ha	MW,U,UT – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy usługowej, w tym usług turystyki, bez ustalania proporcji pomiędzy funkcjami; U,UT – teren zabudowy usługowej, w tym usług turystyki, bez ustalania proporcji pomiędzy funkcjami.

Źródło: opracowanie własne na podstawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Większość powierzchni miasta została przeznaczona w wyżej wymienionych dokumentach na tereny do zabudowy, tylko obszar na północ od ulicy Żarnowieckiej, powyżej Kanału Młyńskiego pozostał jako teren rolniczy, przede wszystkim, z uwagi na zalewowy charakter tej lokalizacji.

Tabela 3. Zestawienie powierzchniowe głównych przeznaczeń terenów w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego na terenie miasta Puck.

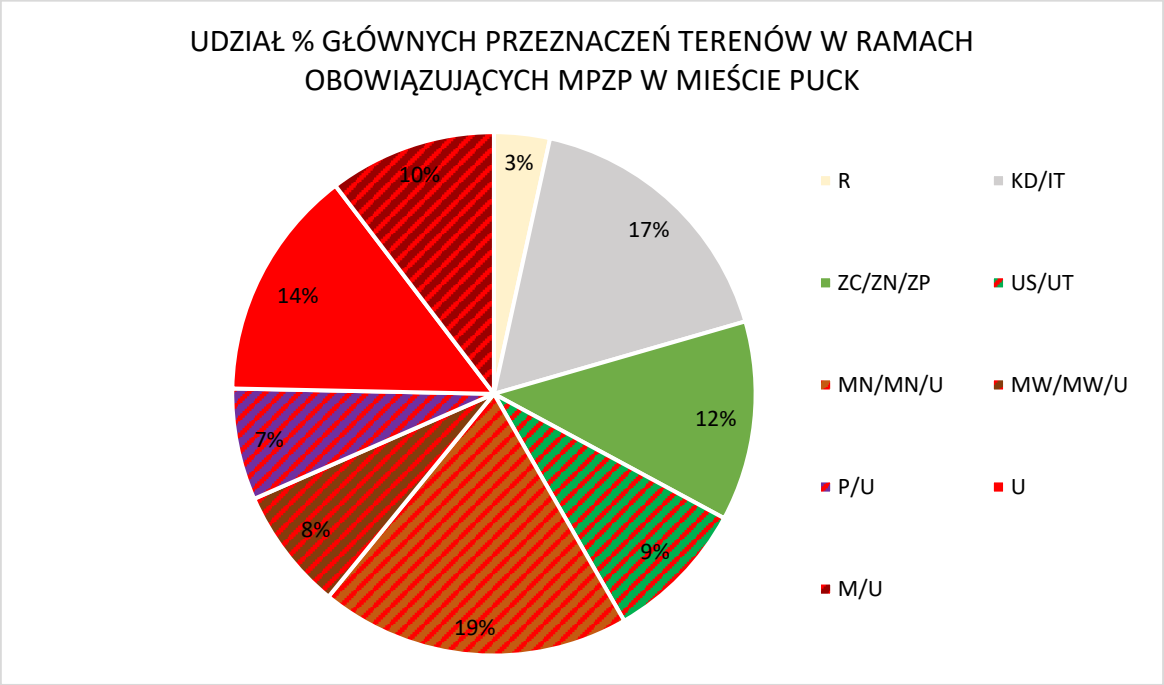
Przeznaczenie terenu	Oznaczenie	Powierzchnia w ha
tereny rolnicze	R	16,24
drogi publiczne, drogi wewnętrzne, ciągi pieszo-jezdne, parkingi, place ogólnodostępne	KD	77,81
tereny infrastruktury technicznej	IT	2,79
cmentarze	ZC	2,49
tereny zieleni (urządzanej, nieurządzonej, ogródków działkowych)	ZP/ZN	55,74
tereny sportu i rekreacji	US	15,99
tereny zabudowy usług turystyki	UT	25,33
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	MN	67,32
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami	MN/U	23,17
tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	MW	18,49
tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami	MW/U	17,09

Przeznaczenie terenu	Oznaczenie	Powierzchnia w ha
tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów, tereny usług	P/U	32,51
tereny zabudowy usługowej	U	67,78
tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz Port w Pucku	M/U	48,85
Razem		471,60

Źródło: opracowanie własne na podstawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Większość powierzchni miasta została przeznaczona w wyżej wymienionych dokumentach planistycznych na tereny mieszkaniowo-usługowe i usługowe. Pośród wszystkich wyznaczonych terenów zabudowy w obowiązujących planach miejscowych największy udział mają tereny o mieszanych funkcjach mieszkaniowo-usługowych: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MN – 14%, MW – 4%), tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami i tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami (MN/U – 5%, MW/U – 4%), tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz Port w Pucku (M/U – 10%), tereny zabudowy usługowej (U – 14%). W sumie zajmują one ok. 51% wszystkich terenów, czyli około 240 ha. Dość istotny udział stanowią tereny komunikacji i infrastruktury technicznej (KD i IT – 17%) oraz tereny szeroko pojętej zieleni (ZC, ZP, ZN - 12%). Tereny usług turystyki i sportu i rekreacji oraz tereny zabudowy produkcyjno-usługowej zajmują odpowiednio 9 % i 7% ogólnej powierzchni terenów objętych MPZP. Wartości przedstawione powyżej nie bilansują terenów kolejowych, dla których MPZP z 2010 r. nie wprowadzał żadnych ustaleń, ale obejmował granicą opracowania planu.

Wykres 11 Udział % głównych przeznaczeń terenów w ramach obowiązujących MZPZ w Mieście Puck.



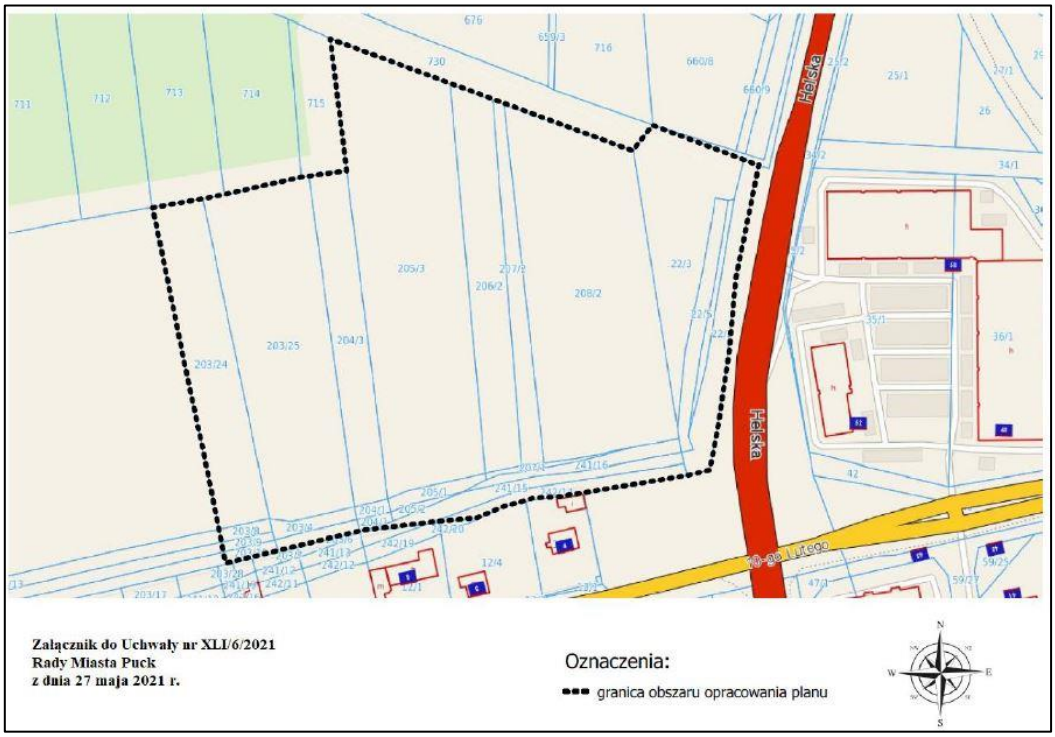
Źródło: opracowanie własne na podstawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Kalkulowane w oparciu o rzeczywisty stan użytkowania gruntów w Mieście Puck na rok 2022 oraz o powierzchnię poszczególnych funkcji terenów w Miejscowych Planach Zagospodarowania Przestrzennego rezerwy terenowe przeznaczone do zabudowy wynoszą około 135 ha. Ich zasób oszacowano na podstawie powierzchni gruntów ornych i powierzchni łąk trwałych i pastwisk trwałych pomniejszonych o powierzchnię terenów przeznaczonych w MPZP jako tereny rolnicze, tereny ogrodów działkowych, tereny zieleni nieurządzonej oraz terenu zieleni objętego formami ochrony przyrody, plaża (P.002.ZN, 1ZNP, 2ZNN) zlokalizowanych w północnej części Miasta Puck, a także z dodaniem powierzchni terenów zurbanizowanych niezabudowanych lub w trakcie zabudowy (Bp). Rezerwy generujące potencjał inwestycyjny miasta dotyczą przede wszystkim obrębów 4, 2.5, 5 i 2.4 w zakresie terenów oznaczonych w MPZP symbolami: A.55.MW; A.56.M,U; A.83.US, A.80.MN,U; A.54.UP; A.86.UP; A.87.UP; A.88.MN,U; A.91.MN; A.93.MN; A.94.MN; 12MN; B.42.P; 1.MW,U; B.30.M,U; P.38.MN,UT; P.47.MN; 7MW,U4,UT. W zachodniej i północnej części miasta największy potencjał rezerw terenu znajduje się w ramach terenów funkcjonalnych 1.U,UC; 2.MW; 5.MW; A.30.MW; A.28.US; A.29.US; P.1.UT,US; P.2.UT,US; P.8.UT,US; P.6.UT,US; 3.MW,U1. *(wyświetlanie obowiązujących MPZP i ich oznaczeń w serwisie https://mpuck.e-mapa.net/).*

2.4. PLANY W TRAKCIE SPORZĄDZANIA

Obecnie Miasto Puck przystąpiło do procedur zmierzających do uchwalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla następujących obszarów:

- UCHWAŁA NR XLI/6/2021 RADY MIASTA PUCK z dnia 27 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Puck w rejonie ul. Helskiej.



2.5. DECYZJE O WARUNKACH ZABUDOWY I DECYZJE LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO

W latach 2017 – 2021 na terenie Gminy Miasta Puck, Burmistrz Miasta wydał 3 decyzje w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego:

- dla przedsięwzięcia pn. "Rozbudowa i przebudowa portu w Pucku dla umożliwienia rozwoju jego funkcji rybackich, turystycznych i żeglarskich", polegająca na zagospodarowaniu terenu zielonej plaży, budowie fragmentu konstrukcji uszczelnienia nasady istniejącego mola oraz budowie fragmentu nabrzeża na działkach nr 239 i 240 w obrębie ewidencyjnym 2.1 w mieście Puck (decyzja z dnia 01.03.2017 r.);

- dla inwestycji polegającej na przebudowie dworca kolejowego w Pucku wraz ze zmianą sposobu użytkowania oraz ze zmianą sposobu zagospodarowania terenu, wyburzeniem parterowych budynków usługowo-gospodarczych, budową dworca tymczasowego oraz przebudową lub budową towarzyszącej infrastruktury technicznej na działce nr 270/7 oraz części działki nr 270/3 położonych w mieście Puck, obręb ewidencyjny 2.4 (decyzja z dnia 09.12.2019 r.)

- dla inwestycji pn.: „Budowa falochronu osłonowego w porcie rybackim w Pucku" na działkach nr 235, 245, 100/2 położonych w mieście Puck, obręb ewidencyjny 2.1 (decyzja z dnia 28.10.2020 r.).

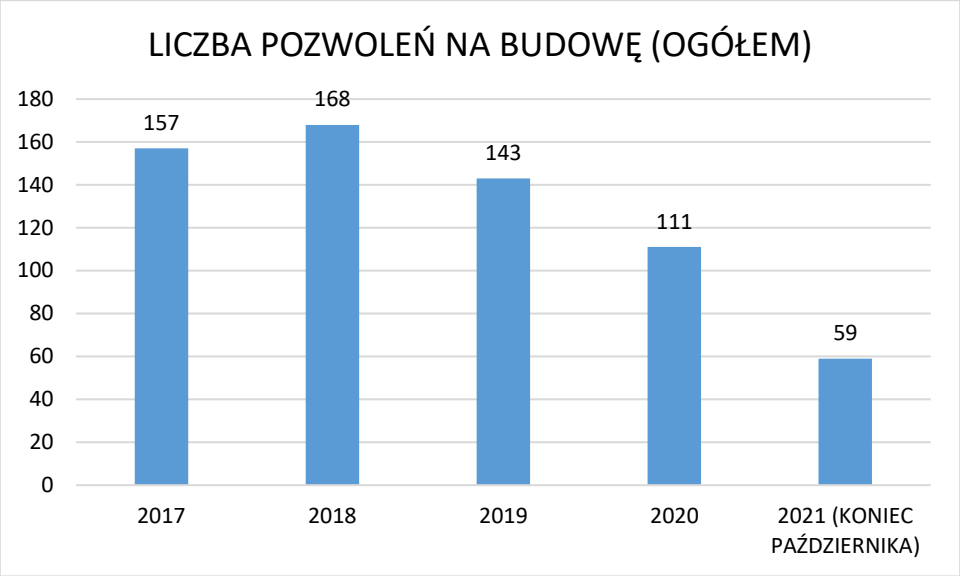
W ostatnich latach nie wydano żadnej decyzji o warunkach zabudowy. Wszelkie inwestycje związane z rozwojem zabudowy odbywają się w oparciu o przepisy obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

2.6. POZWOLENIA NA BUDOWĘ

Pozwolenia na budowę są aktami administracyjnymi, które „konsumują" ustalenia planów miejscowych i decyzji o warunkach zabudowy. Dopiero po wydaniu pozwolenia na budowę grunt, często dotychczas rolny, staje się gruntem nierolnym – wyłączonym z produkcji rolniczej. Na poniższym wykresie przedstawiono ilość pozwoleń na budowę w latach 2017-2021[1] dla Miasta Puck.

[1] dane z 2021 roku uwzględniają dane do końca października, data pobrania: listopad 2021.

Wykres 12 Liczba pozwoleń na budowę w latach 2017-2021 dla Miasta Puck



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego, www.gunb.gov.pl.

W analizowanym przedziale czasowym widać spadek liczby wydawanych pozwoleń na budowę na terenie miasta Puck. Najwyższą ich ilość odnotowano w roku 2018. Wydano wtedy 168 decyzji o pozwoleniu na budowę. Porównując dane z 2017 r. do liczby wydanych decyzji w 2020 r. widzimy spadek o blisko 23 % w ciągu 4 lat. Cały zbiór danych został pobrany z materiałów powszechnie udostępnionych na stronie internetowej Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego. Dane te są aktualne na dzień sporządzania niniejszej analizy, jednak uwzględniają statystykę do końca miesiąca października 2021 roku, stąd widoczne dysproporcje na powyższym wykresie. Ogólna analiza ilościowa wydawanych decyzji o pozwoleniu na budowę oraz ich rozkład czasowy, uwidocznia spadek powstawania nowych inwestycji na terenie miasta. Jednak nie wszystkie wydawane decyzje powodują powstanie widocznych zmian w przestrzeni. Oprócz decyzji dotyczących budowy nowych obiektów budowlanych, duży odsetek stanowią decyzje dotyczące wykonania przyłączy sieciowych oraz instalacji wewnątrz już istniejących budynków, a także decyzje dotyczące przebudowy, rozbudowy i zmian sposobu użytkowania istniejących obiektów. W tabeli poniżej znajduje się wykaz liczby wydanych pozwoleń na budowę według kategorii obiektów budowlanych.

Tabela 4. Liczba wydanych pozwoleń na budowę według kategorii obiektów budowlanych w latach 2017 – 2021 (31.10.2021) w mieście Puck.

Pozwolenia na budowę wg kategorii obiektów budowlanych	2017	2018	2019	2020	2021 (31.10.2021)	Suma
Kategoria XXIX - wolno stojące kominy i maszty			1			**1**
Kategoria XXVII - budowle hydrotechniczne piętrzące, upustowe i regulacyjne						**0**

Pozwolenia na budowę wg kategorii obiektów budowlanych	2017	2018	2019	2020	2021 (31.10.2021)	Suma
Kategoria XXVI - sieci	9		40	1	1	**51**
Kategoria XXV - drogi i kolejowe drogi szynowe	6					**6**
Kategoria XXI - obiekty związane z transportem wodnym	4	30				**34**
Kategoria XVIII - budynki przemysłowe	3			1	2	**6**
Kategoria XVII - budynki handlu, gastronomii i usług	16	5	9			**30**
Kategoria XVI - budynki biurowe i konferencyjne		7			1	**8**
Kategoria XV - budynki sportu i rekreacji	1				2	**3**
Kategoria XIV - budynki zakwaterowania turystycznego i rekreacyjnego	1			5	2	**8**
Kategoria XIII - pozostałe budynki mieszkalne	23	4	5		7	**39**
Kategoria XII - budynki administracji publicznej	3					**3**
Kategoria XI - budynki służby zdrowia, opieki społecznej i socjalnej			2			**2**
Kategoria IX - budynki kultury, nauki i oświaty		2		3		**5**
Kategoria VIII - inne budowle	66	93	62	83	30	**334**
Kategoria VI - cmentarze	5					**5**
Kategoria III - inne niewielkie budynki	2	4	4		1	**11**
Kategoria II — budynki służące gospodarce rolnej	1					**1**
Kategoria I — budynki mieszkalne jednorodzinne	17	23	20	18	13	**91**
LICZBA POZWOLEŃ NA BUDOWĘ (OGÓŁEM)	157	168	143	111	59	**638**

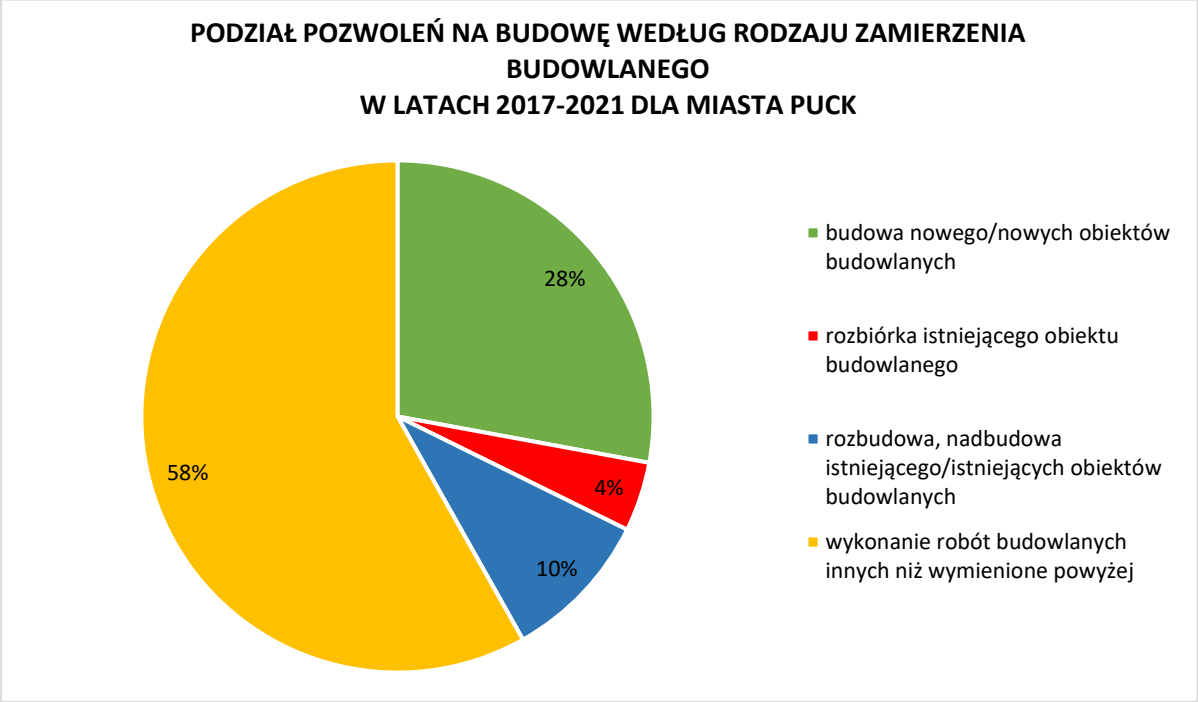
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego, www.gunb.gov.pl.

Jak wynika z uzyskanych informacji aż 52% wszystkich wydanych pozwoleń na budowę w analizowanych latach dotyczyło kategorii VIII – inne budowle, 20% należało do kategorii I — budynki mieszkalne jednorodzinne (14%), połączonej z kategorią XIII - pozostałe budynki mieszkalne (6%), 8% stanowiła kategoria XXVI – sieci, a po 5% obiekty kategorii XVII - budynki handlu, gastronomii i usług oraz kategorii XXI - obiekty związane z transportem wodnym. W wyniku pogłębionej analizy dostępnych danych należy stwierdzić, iż w obrębie najliczniejszej kategorii VIII – inne budowle, wydane pozwolenia dotyczyły w przeważającej części sieci infrastruktury technicznej (wewnętrzne i zewnętrzne instalacje gazowe, oświetlenie, sieci kablowe). Takich decyzji tyczących się sieci uzbrojenia terenu i budynków w analizowanych latach wydano 323 szt., co stanowi 51 % wszystkich wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę i w powyższym zestawieniu tabelarycznym zaliczane są zarówno do kategorii XXVI – sieci jak i do kategorii VIII – inne budowle. W związku z powyższym postanowiono, decyzji o pozwoleniu na budowę dotyczących instalacji gazowych w budynkach, nie wykazywać na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej analizy. Obraz przestrzennego rozmieszczenia wydawanych pozwoleń na budowę w mieście Puck bez powyżej wspomnianych inwestycji przyłączeniowych i wewnętrznych instalacji gazowych, pokazuje rzeczywisty stan lokalizacji istotnych zamierzeń budowlanych prowadzonych na terenie miasta.

W celu dalszego zobrazowania rodzaju poczynanych inwestycji sporządzono również wykres przedstawiający podział wydawanych pozwoleń ze względu na rodzaj zamierzenia budowlanego. Decyzje o pozwoleniu na budowę podzielono na pięć kategorii:

- budowa nowego/nowych obiektów budowlanych;
- rozbiórka istniejącego obiektu budowlanego;
- rozbudowa, nadbudowa istniejącego/istniejących obiektów budowlanych;
- wykonanie robót budowlanych innych niż wymienione powyżej.

Wykres 13 Podział pozwoleń na budowę według rodzaju zamierzenia budowlanego w latach 2017-2021 dla Miasta Puck



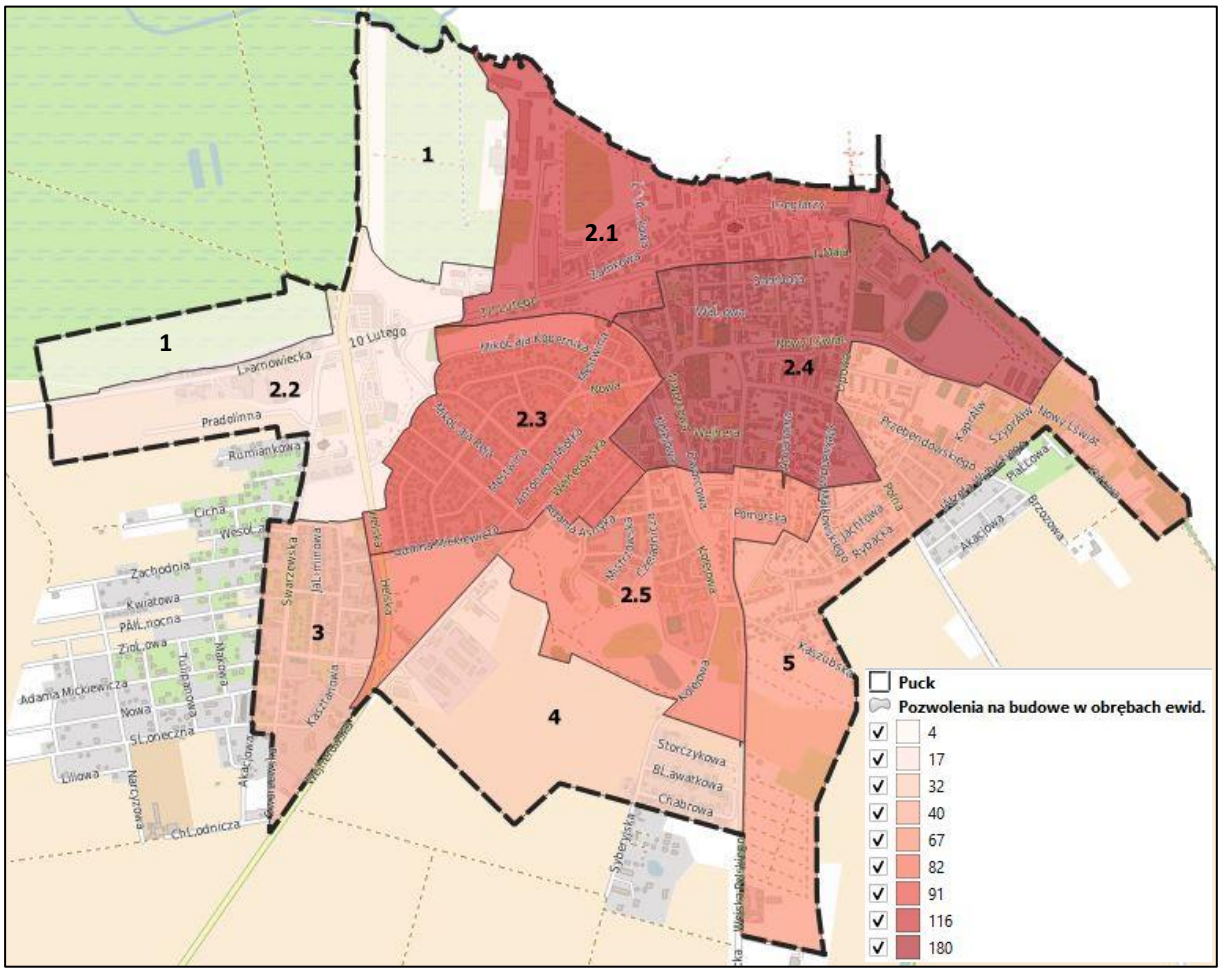
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego, www.gunb.gov.pl.

Jak wynika z danych ukazanych na powyższym wykresie, największy odsetek w wydawanych pozwoleniach stanowią decyzje dotyczące wykonania robót budowlanych innych niż budowa, rozbiórka czy rozbudowa i nadbudowa. Znajduje to potwierdzenie w przytoczonej wcześniej informacji, iż ponad połowa wszystkich wydanych pozwoleń tyczyła się prac związanych z budową sieci infrastruktury technicznej. Budowa nowych obiektów stanowiła 28% ogółu wydawanych decyzji o pozwoleniu na budowę, a rozbudowy/nadbudowy obiektów istniejących 10% wszystkich zamierzeń. Tak więc, analizując strukturę pozwoleń na budowę można dostrzec silny fakt rozwoju działań związanych z zaopatrzeniem ludności w przyłącza i instalacje przede wszystkim gazowe, a także chęci zastąpienia zniszczonej, niespełniającej oczekiwań ludności tkanki miejskiej innymi formami zabudowy, czego wyraz daje, iż 14 % wszystkich pozwoleń na budowę dotyczyła rozbudowy/nadbudowy lub rozbiórki istniejących obiektów budowlanych.

Zarówno budowa nowych budynków i innych obiektów budowlanych oraz dróg i sieci infrastruktury technicznej, ale także modernizacja istniejących już obiektów związana jest ze zmianą zabudowy przestrzeni lub zmianą zagospodarowania terenu. Co za tym idzie planując takie przedsięwzięcia konieczne jest uzyskanie wszystkich wymaganych prawem dokumentów i pozwoleń. Dlatego tak ważne jest, aby miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, na podstawie których wydawane są pozwolenia na budowę, były aktualne i spójne z powszechnie obowiązującymi aktami prawnymi.

Niżej zostały przedstawione ilości wydawanych pozwoleń z podziałem na poszczególne obręby geodezyjne w Mieście Puck.

Rysunek 7. Podział pozwoleń na budowę według obrębów geodezyjnych w mieście Puck w latach 2017 - 2021 r.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego, www.gunb.gov.pl.

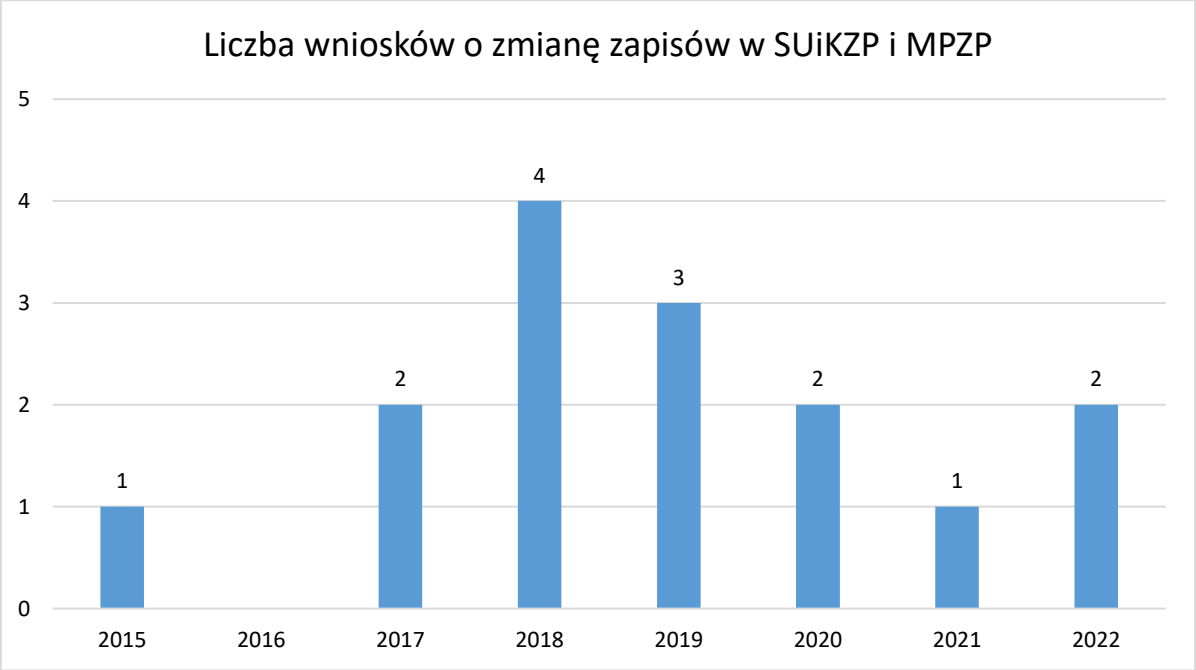
Najwięcej decyzji o pozwoleniu na budowę w latach 2017 - 2021 r. wydano dla obrębu geodezyjnego 2.4 i 2.1. Jest to zjawisko dość naturalne, ponieważ obręby te obejmują swym zasięgiem centrum miasta Puck, w której zlokalizowana jest siedziba władz miasta oraz główne obiekty użyteczności publicznej, a także obszar Portowy i nadbrzeżny. Kolejnymi obrębami odznaczającymi się dużą ilością wydawanych decyzji o pozwoleniu na budowę (67 – 91) są obręby 2.3, 2.5 i 5. Duża ilość wydawanych pozwoleń na budowę dla tych obrębów wynika najpewniej z ich cechy wspólnej, którą jest bezpośrednie graniczenie z centrum miasta Puck. Natomiast najmniejszą ilością nowych inwestycji wykazały się przede wszystkim obręby 1 i 2.2, położone w północno-zachodniej części miasta. We wszystkich ww. obrębach liczba wydanych pozwoleń w latach 2017 – 2021 r. wynosiła od 4 do 17. Powodem tego stanu są trudne uwarunkowania przyrodnicze, szczególnie w przypadku obrębu 1, co generuje brak presji inwestycyjnej w ww. obrębach. Wyniki analizy aktualności Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Miasta Puck przedstawione w pkt 4.1.3 wskazują, na przeznaczenie dużej części powierzchni obrębu 1 jako tereny zieleni naturalnej, na których nie mogą powstawać budynki. Dla kilkunastu pozwoleń na budowę nie udało się ustalić przestrzennego położenia nieruchomości, z uwagi na błędy w pozyskanym zbiorze danych lub zmiany w numeracji działek ewidencyjnych w wyniku podziałów nieruchomości.

2.7. WNIOSKI O SPORZĄDZENIE LUB ZMIANĘ PLANÓW MIEJSCOWYCH LUB STUDIUM

Zgodnie z art. 31 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz prowadzi rejestr wniosków o sporządzenie i zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Analizie poddane zostały wnioski, które wpłynęły do Urzędu Miasta Puck w latach od 2015 do 2022 roku. Wykaz wniosków do dokumentów planistycznych na terenie miasta Puck w latach 2015-2022 stanowi załącznik tekstowy nr 1 do niniejszej analizy.

W latach 2015-2022 łącznie wpłynęło 15 wniosków dotyczących zmiany przeznaczenia lub zmiany zapisów w obowiązujących dokumentach planistycznych. Większość złożonych wniosków dotyczyła zmian funkcji w konkretnych lokalizacjach, wprowadzenia prawa zabudowy, zmiany gabarytów budynków i pokrycia dachu oraz wskaźników wyposażenia terenów funkcjonalnych w odpowiednią liczbę miejsc do parkowania, a także zmian w prowadzeniu linii zabudowy. Na poniższym wykresie przedstawiono liczbę wniosków dotyczących zmian w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego i Studium złożonych w latach 2015 – 2022.

Wykres 14 Liczba wniosków o zmianę zapisów w SUiKZP i MPZP w latach 2015 – 2022 w Mieście Puck



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miasta Puck

Najwięcej wniosków o zmianę zapisów w miejscowym planie wpływało w latach 2018 i 2019, czyli w okresie 8-9 lat po uchwaleniu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Miasta Pucka z dnia 25 lutego 2010 r, którego dotyczą w zasadzie wszystkie składane wnioski. Wynika to prawdopodobnie z dość długiego okresu obowiązywania danego MPZP, dokładnego zapoznania się mieszkańców z jego ustaleniami i złożenia wniosków już po zakończeniu prowadzonej procedury. Większa liczba wniosków w latach 2017-2020 jest

prawdopodobnie sygnałem od właścicieli gruntów, że należy dążyć do ponownego przeanalizowania zapisów MPZP z 2010 r. pod kątem oczekiwań mieszkańców miasta wyrażonych we wnioskach.

2.8. KORELACJA MIĘDZY MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO A ZAPISAMI STUDIUM

Zgodnie z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy musi być powiązany ze studium, które jest odzwierciedleniem polityki przestrzennej gminy. Jak stwierdza orzecznictwo sądowe *„chociaż studium nie ma mocy aktu powszechnie obowiązującego (nie jest aktem prawa miejscowego), to jako akt planistyczny określa politykę przestrzenną gminy i wiąże organy gminy przy sporządzeniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ustalenia planu miejscowego są konsekwencją zapisów studium. Studium stwarza nieprzekraczalne ramy dla swobody planowania miejscowego i pozwala na maksymalne uwzględnienie warunków i potrzeb lokalnych przy tworzeniu planów miejscowych, a ponadto stanowi wytyczną w całokształcie działalności organu wykonawczego gminy w zakresie zagospodarowania przestrzennego. Uchwałą w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy rada dokonuje swoistego samoograniczenia w zakresie uchwalanych na jego podstawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego”* [2].

Z tego względu każdy składany w przyszłości wniosek o opracowanie lub zmianę planu należy oceniać również przez pryzmat zgodności ze studium. W tym kontekście należy szczególnie przytoczyć treść art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: *„Przed podjęciem uchwały, o której mowa w ust. 1* [w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego – przyp.], *wójt, Burmistrz albo prezydent miasta wykonuje analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, przygotowuje materiały geodezyjne do opracowania planu oraz ustala niezbędny zakres prac planistycznych”*.

Ilość składanych wniosków o zmianę przeznaczenia danej nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego czy zmian zapisów w MPZP świadczy o potrzebie zmian w zagospodarowaniu danego terenu. Do marca2022 r. wpłynęło łącznie 15 wniosków.

Na chwilę obecną dokonana analiza wniosków wskazuje wyłącznie tereny, gdzie umiejscawia się potrzeba zmian. Składane wnioski świadczą o odmiennych potrzebach inwestycyjnych niż funkcje i zapisy ustalone w miejscowym planie.

[2] Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 12 grudnia 2012 r., II SA/Wr 715/12.

3. OCENA AKTUALNOŚCI MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jako akt prawa miejscowego, kształtuje sposób wykonywania prawa własności nieruchomości. Ocena tego dokumentu winna więc dotyczyć przede wszystkim jego efektywności, a więc na ile jego zapisy będą mogły być podstawą do rozstrzygnięcia o zagospodarowaniu terenu (np. poprzez możliwość uzyskania pozwolenia na budowę), zgodności z obowiązującym prawem oraz celowości przeznaczenia terenu, które ustala. Tabela poniżej przedstawia wykaz planów miejscowych z oceną ich aktualności.

Tabela 5 Ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w Mieście Puck

L.p.	Nazwa planu	Numer i data uchwały	Przeznaczenia terenów	Ocena aktualności
1	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 z 26 listopada 2008 r.	UCHWAŁA XXIV/3/2008 RADY MIASTA PUCKA z dnia 26 listopada 2008 r.	1.UZ/UA - Usługi szpitalne, usługi administracji	**W planie występują zapisy budzące wątpliwości, ze względu na orzecznictwo sądowe:** - plan zawiera modyfikację pojęć zawartych w przepisach nadrzędnych: teren biologicznie czynny, - plan zawiera ustalenia nieprecyzyjne i niejasne nakładające obowiązki lub zakazujące konkretnych czynności przez nieokreślone osoby, instytucje lub organy: warunkowość dopuszczenia lokalizowania obiektów infrastruktury technicznej; - plan zawiera zapisy nakazujące uzyskanie przez inwestorów: uzgodnień, pozwoleń, wariantów realizacji inwestycji od różnego rodzaju instytucji; -plan zawiera zapisy dotyczące kształtowania małej architektury, ogrodzeń, reklam. **Plan nie zawiera ustaleń dotyczących:** - minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej; - minimalnej liczby miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji. **Rysunek Planu:** - nie zawiera wyrysu z obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Miasta Puck **Plan sporządzony jest na podstawie nieobowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Miasta Puck**.
2	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Miasta Pucka z dnia 25 lutego 2010 r.	Uchwała Nr XLVI/4/2010 Rada Miasta Pucka z dnia 25 lutego 2010 r	1) tereny infrastruktury ciepłowniczej - oznaczone symbolem przeznaczenia C, 2) tereny infrastruktury elektroenergetycznej – oznaczone symbolem przeznaczenia E, 3) tereny infrastruktury kanalizacyjnej – oznaczone symbolem K, 4) tereny śródmiejskiej zabudowy mieszkaniowo - usługowej – oznaczone symbolem M,U, 5) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone symbolem MN, 6) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług – oznaczone symbolem MN,U, 7) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług turystyki – oznaczone symbolem MN,UT, 8) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – oznaczone symbolem MW,	**W planie występują zapisy budzące wątpliwości, ze względu na orzecznictwo sądowe:** - plan zawiera powielenie ustaleń zawartych w przepisach nadrzędnych: np. Ustawy Prawo Wodne; - plan zawiera powielenie lub modyfikację pojęć zawartych w przepisach nadrzędnych: teren biologicznie czynny; - plan zawiera ustalenia nieprecyzyjne i niejasne nakładające obowiązki lub zakazujące konkretnych czynności przez nieokreślone osoby, instytucje lub organy: odesłanie do decyzji Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej, wymóg decyzji Dyrektora Urzędu Morskiego w Gdyni, warunkowość dopuszczenia lokalizowania obiektów infrastruktury technicznej; warunkowość lokalizacji miejsc parkingowych w jednostce oznaczonej symbolem S, uzgodnienia z Urzędem Miasta Puck, uzgodnienia z zarządcą sieci infrastruktury technicznej;

			9) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług turystyki – oznaczone symbolem MW,UT, 10) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług – oznaczone symbolem P, 11) tereny portu morskiego – oznaczone symbolem PM, 12) tereny portu morskiego z usługami turystyki – oznaczone symbolem PM,UT, 13) tereny portu morskiego z usługami turystyki plażowej – oznaczone symbolem PM,Utp, 14) tereny portu morskiego z usługami sportu i rekreacji – oznaczone symbolem PM,US, 15) tereny portu morskiego z usługami – oznaczone symbolem PM,U, 16) tereny pasów technicznych infrastruktury – oznaczone symbolem PT, 17) tereny plaż z dopuszczeniem turystyki plażowej – oznaczone symbolem Pu, 18) tereny rolnicze – oznaczone symbolem R, 19) tereny usług – oznaczone symbolem U, 20) tereny usług i infrastruktury ciepłowniczej – oznaczone symbolem U,C, 21) tereny usług i parkingów – oznaczone symbolem U,KP, 22) tereny usług oraz składów i magazynów – oznaczone symbolem U,P, 23) tereny usług publicznych – oznaczone symbolem UP, 24) tereny usług sportu i rekreacji – oznaczone symbolem US, 25) tereny usług turystyki – oznaczone symbolem UT, 26) tereny usług turystyki oraz usług sportu i rekreacji – oznaczone symbolem UT,US, 27) tereny infrastruktury wodociągowej – oznaczone symbolem W, 28) tereny wód powierzchniowych – oznaczone symbolem WS, 29) tereny cmentarzy – oznaczone symbolem ZC, 30) tereny ogrodów działkowych – oznaczone symbolem ZD, 31) tereny zieleni naturalnej – oznaczone symbolem ZN, 32) tereny zieleni urządzonej ogólnodostępnej – oznaczone symbolem ZP 1) tereny dróg publicznych klasy drogi głównej - oznaczone symbolem przeznaczenia KDG, 2) tereny dróg publicznych klasy drogi zbiorczej - oznaczone symbolem przeznaczenia KDZ, 3) tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej - oznaczone symbolem przeznaczenia KDL, 4) tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej – oznaczone symbolem przeznaczenia KDD,	- plan zawiera zapisy w formie zaleceń: np. zaleca się wprowadzenie zieleni izolacyjnej; - plan zawiera zapisy nakazujące uzyskanie przez inwestorów: uzgodnień, pozwoleń, wariantów realizacji inwestycji od różnego rodzaju instytucji; - plan zawiera ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej (kanalizacji sanitarnej) niezgodne z przepisami prawa: dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych i atestowanych podziemnych zbiornikach na nieczystości do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej; -plan zawiera zapisy dopuszczające zmianę granic funkcji terenu bez przeprowadzania procedury planistycznej: dla potrzeb infrastruktury uzbrojenia i dróg; -występuje brak powiązania treści planu z załącznikiem graficznym w kontekście jednoznacznej identyfikacji terenów: teren P.0012.ZP występuje zarówno w karcie terenu nr 155 jak i 156; teren 0135.KDL sugeruje przeznaczenie jako drogę publiczną klasy drogi lokalnej, natomiast dotyczy drogi publicznej klasy drogi zbiorczej, tereny zamknięte (tereny kolejowe) na rysunku planu oznaczono kolorem szarym - w legendzie pokazane są jako kolor biały; -plan zawiera zapisy dotyczące kształtowania małej architektury, ogrodzeń; - plan wprowadza odrębną, konfliktową funkcję terenu nie wyznaczając linii rozgraniczającej terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, powodując przemieszanie funkcji: M,U – tereny śródmiejskiej zabudowy mieszkaniowo - usługowej, naruszając zapisy obowiązującego Studium: *„Nie dopuszcza się (…) łączenia na jednej działce inwestycyjnej funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej."* na terenach wielofunkcyjnej zabudowy śródmiejskiej oznaczonych w Studium symbolem 1MUA.1 – 1MUA.15. **Plan nie zawiera ustaleń dotyczących:** - minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej; - minimalnej liczby miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji. **Plan nie respektuje ustaleń zawartych w przepisach nadrzędnych**: plan dopuszcza podział terenów rolniczych bez ograniczeń (teren A.1.R) niezgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami. **Plan nie zawiera obowiązujących wskazań zasięgów terenów szczególnego zagrożenia powodzią.** **Plan nie zawiera ustaleń dotyczących istnienia Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Rzeki Płutnicy.** **Plan nie zawiera granic terenów zamkniętych ustalanych przez ministra właściwego do spraw transportu i ich stref ochronnych – tereny kolejowe.**

			5) tereny dróg wewnętrznych - oznaczone symbolem przeznaczenia KDW, 6) tereny ogólnodostępnych placów i parkingów - oznaczone symbolem przeznaczenia KP, 7) tereny parkingów wewnętrznych - oznaczone symbolem przeznaczenia KPW, 8) tereny komunikacji wodnej - oznaczone symbolem przeznaczenia KW, 9) tereny ogólnodostępnych ciągów pieszych - oznaczone symbolem przeznaczenia KX, 10) tereny ogólnodostępnych ciągów pieszo - jezdnych - oznaczone symbolem przeznaczenia KXP, 11) tereny wewnętrznych ciągów pieszo - jezdnych - oznaczone symbolem przeznaczenia KXPW.	**Plan sporządzony jest na podstawie nieobowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Miasta Puck.**
3	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Puck "Plac Obrońców Wybrzeża" z dnia 5 grudnia 2018	UCHWAŁA NR III/9/2018 RADY MIASTA PUCK z dnia 5 grudnia 2018 r	M,U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej ZP – teren zieleni urządzonej KDD – teren drogi publicznej – ulica dojazdowa	**W planie występują zapisy budzące wątpliwości, ze względu na orzecznictwo sądowe:** - Plan wprowadza odrębną, konfliktową funkcję terenu nie wyznaczając linii rozgraniczającej terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, powodując przemieszanie funkcji: M,U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej, rysunkiem planu, w ramach ustaleń planu, plan wprowadza obszary zieleni w ramach terenu M,U,
4	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Puck w rejonie ul. Wojska Polskiego z dnia 28 listopada 2019 r.	UCHWAŁA NR XVI/14/2019 RADY MIASTA PUCK z dnia 28 listopada 2019 r.	MW,U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług mieszczących się wyłącznie w parterach budynków	**W planie występują zapisy budzące wątpliwości, ze względu na orzecznictwo sądowe:** - Plan wprowadza odrębną funkcję terenu nie wyznaczając linii rozgraniczającej terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - plan wprowadza obszary zieleni w ramach terenu MW,U, co powoduje przemieszanie funkcji.
5	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Puck "Pas Nadmorski III" z dnia 28 listopada 2019 r	UCHWAŁA NR XVI/15/2019 RADY MIASTA PUCK z dnia 28 listopada 2019 r.	ZN,U1 – teren zieleni objęty formami ochrony przyrody, plaża oraz usługi obsługujące obszar plaży ZP,U2 – teren zieleni urządzonej oraz zabudowy usługowej ZP – teren zieleni urządzonej ZC – cmentarz U3,UT,US – teren zabudowy usługowej, w tym usług turystyki oraz sportu i rekreacji MW,U4,UT – teren z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy usługowej w tym usług turystyki U5 – teren zabudowy usługowej KP – teren obsługi transportu drogowego – parking KDD – teren drogi publicznej – ulica dojazdowa	**W planie występują zapisy budzące wątpliwości, ze względu na orzecznictwo sądowe:** - plan w ramach pojedynczego przeznaczenia terenu, dla którego ustala linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wprowadza dodatkowe wydzielenia wewnętrzne, tworząc de facto kolejny nieoznaczony teren o innych zasadach zagospodarowania, bez swojej linii rozgraniczającej, np. obszary dopuszczające zabudowę „A" i „B" w terenie ZP,U2. **Rysunek planu nie zawiera granic i oznaczeń jednostek administracyjnych (granicy gminy miasta Puck)**

6	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Miasta Puck Pas Nadmorski II z dnia 28 maja 2020 r.	UCHWAŁA NR XXVII/8/2020 RADY MIASTA PUCK z dnia 28 maja 2020 r.	UM – teren zabudowy usługowej, w tym usług obsługujących obszar portu morskiego, przystani morskiej oraz mariny US,UM - teren sportu i rekreacji, usług obsługujących obszar portu morskiego, przystani morskiej oraz mariny, usług obsługujących obszar plaży; dostęp do portu, przystani morskiej i mariny, plaża US - teren sportu i rekreacji. ZN,U1 - teren zieleni objęty formami ochrony przyrody, plaża oraz usługi obsługujące obszar plaży KDX - teren wydzielonego publicznego ciągu pieszego z dopuszczeniem ruchu kołowego umożliwiającego dostęp do portu, przystani morskiej i mariny KDD - teren drogi publicznej – ulica dojazdowa. KX - teren wydzielonego publicznego ciągu pieszego	**Rysunek planu nie zawiera granic i oznaczeń jednostek administracyjnych (granicy gminy miasta Puck)**
7	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Miasta Puck "Pas Nadmorski I" z dnia 27 sierpnia 2020 r.	UCHWAŁA NR XXX/5/2020 RADY MIASTA PUCKA z dnia 27 sierpnia 2020 r.	ZNP – teren zieleni objęty formami ochrony przyrody, plaża ZNN – teren zieleni nieurządzonej ZP – teren zieleni urządzonej MW,U1 – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej MN,U1 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej U2 – teren zabudowy usługowej UM – teren usług obsługujących obszary: portu morskiego, przystani morskiej oraz mariny M,U3 – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej KP – teren obsługi transportu drogowego – parking KDD – teren drogi publicznej – ulica dojazdowa KDX – teren wydzielonego publicznego ciągu pieszego z dopuszczeniem ruchu kołowego umożliwiającego dostęp do portu, przystani morskiej oraz mariny	**W planie występują zapisy budzące wątpliwości, ze względu na orzecznictwo sądowe:** - plan wprowadza odrębną, konfliktową funkcję terenu nie wyznaczając linii rozgraniczającej terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, powodując przemieszanie funkcji: M,U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej, - plan w ramach pojedynczego przeznaczenia terenu, dla którego ustala linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wprowadza dodatkowe wydzielenia wewnętrzne, tworząc de facto kolejny nieoznaczony teren o innych zasadach zagospodarowania, bez swojej linii rozgraniczającej, np. wydzielenie wewnętrzne „a" w terenie 1ZNP. **Rysunek planu nie zawiera granic i oznaczeń jednostek administracyjnych (granicy gminy miasta Puck)**
8	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Miasta Puck w rejonie ul. Przemysłowej z dnia 25 marca 2021 r.	UCHWAŁA NR XXXIX/4/2021 RADY MIASTA PUCKA z dnia 25 marca 2021 r	U,UC – teren zabudowy usługowej oraz rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² U1,MW – teren zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej E,P,U – teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyki (stacja elektroenergetyczna – Główny Punkt Zasilana), obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej P,U – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej KDZ – teren drogi publicznej – ulica zbiorcza KDL – teren drogi publicznej – ulica lokalna KDD – teren drogi publicznej – ulica dojazdowa	**W planie występują zapisy budzące wątpliwości, ze względu na orzecznictwo sądowe:** - plan w ramach pojedynczego przeznaczenia terenu, dla którego ustala linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wprowadza dodatkowe wydzielenia wewnętrzne, tworząc de facto kolejny nieoznaczony teren o innych zasadach zagospodarowania, bez swojej linii rozgraniczającej, np. wydzielenie wewnętrzne „a" w terenie 4P,U.
9	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Miasta Puck	UCHWAŁA NR XLII/3/2021 RADY MIASTA PUCKA z dnia 24 czerwca 2021 r.	U,US – teren zabudowy usługowej oraz usług sportu i rekreacji ZP – teren zieleni urządzonej	**Brak uwag dotyczących aktualności MPZP**

	w rejonie ul. Adama Mickiewicza z dnia 24 czerwca 2021 r			
10	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Miasta Puck w rejonie ul. Dziedzictwa Jana Pawła II i Czeladniczej j z dnia 24 czerwca 2021 r.	UCHWAŁA NR XLII/4/2021 RADY MIASTA PUCKA z dnia 24 czerwca 2021 r.	MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej M,U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej ZP – teren zieleni urządzonej KDL – teren drogi publicznej – ulica lokalna KDD – teren drogi publicznej – ulica dojazdowa KX – teren wydzielonego publicznego ciągu pieszego	**W planie występują zapisy budzące wątpliwości, ze względu na orzecznictwo sądowe:** - plan wprowadza odrębną funkcję terenu nie wyznaczając linii rozgraniczającej terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - plan wprowadza obszary zieleni w ramach terenu MN, co powoduje przemieszanie funkcji. - plan wprowadza odrębną, konfliktową funkcję terenu nie wyznaczając linii rozgraniczającej terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, powodując przemieszanie funkcji: M,U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej, naruszając zapisy Studium: *„Nie dopuszcza się (…) łączenia na jednej działce inwestycyjnej funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej.”* na terenach wielofunkcyjnej zabudowy śródmiejskiej oznaczonych w Studium symbolem 1MUA.1 – 1MUA.15.
11	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Miasta Puck w rejonie Al. Kościuszki, al. Lipowej i ul 1-go Maja z dnia 31 stycznia 2022 r.	UCHWAŁA NR XLIX/6/2022 RADY MIASTA PUCKA z dnia 31 stycznia 2022 r	MW,U,UT – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy usługowej, w tym usług turystyki U,UT – teren zabudowy usługowej, w tym usług turystyki KDL – teren drogi publicznej – ulica lokalna	**Brak uwag dotyczących aktualności MPZP**

Źródło: opracowanie własne

3.1. OCENA AKTUALNOŚCI MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO Z PRZEPISAMI PRAWA

W celu zbadania aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego ocenie poddano ustalenia zawarte w miejscowych planach w odniesieniu do wymogów ustawowych określonych w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U z 2021 r. poz. 741, z późn. zm.). W celu oceny aktualności planów miejscowych Burmistrz dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, zbiorów danych przestrzennych oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego. Burmistrz miasta przekazuje radzie miasta wyniki analiz, o których mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, po uzyskaniu opinii miejskiej komisji urbanistyczno-architektonicznej, co najmniej raz w czasie kadencji rady. Rada miasta podejmuje uchwałę w sprawie aktualności planów miejscowych, a w przypadku uznania ich za nieaktualne, w całości lub w części, podejmuje działania dotyczące zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Przy podejmowaniu uchwały w sprawie aktualności studium i planów miejscowych, rada miasta bierze pod uwagę w szczególności zgodność planu miejscowego z wymogami wynikającymi z przepisów art. 15 oraz art. 16 ust. 1 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Jeżeli w wyniku zmiany ustaw zachodzi konieczność zmiany planu miejscowego, czynności, o których mowa w art. 17 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wykonuje się odpowiednio w zakresie niezbędnym do dokonania tych zmian.

3.1.1. ZAKRES PRAWNY OBOWIĄZYWANIA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Przepis art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku (Dz.U. z 2021 poz. 741, z późn. zm.) określa zakres obligatoryjny i fakultatywny miejscowego planu. Na moment uchwalania Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Miasta Pucka z dnia 25 lutego 2010 r., obejmującego swoim zasięgiem obszar prawie całego miasta obowiązywała ustawa z lutego 2010 r. (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717; zm.: Dz. U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880, z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413 oraz z 2010 r. Nr 24, poz. 124.)). Od tamtej pory, przez 11 lat ustawa w części mówiącej o zakresie miejscowego planu ulegała licznym zmianom. Poniższa tabela wskazuje w kolumnie nr 2 pogrubioną czcionką elementy jakie pojawiły się w zakresie miejscowego planu po wejściu w życie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Miasta Pucka z dnia 25 lutego 2010 r.

Tabela 6 Ocena zakresów prawnych dla Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Miasta Pucka z dnia 25 lutego 2010 r.

art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku (Dz.U.2003.80.717) **– na stan: luty 2010 r.**	art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku (Dz. U z 2021 poz. 741, z późn. zm.) **– na stan: grudzień 2021 r.**	ZASADNICZE RÓŻNICE W ZAKRESIE – BRAKUJĄCE ELEMENTY MIEJSCOWEGO PLANU
1	2	3
ZAKRES OBLIGATORYJNY	ZAKRES OBLIGATORYJNY	
1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania; 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego; 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego; 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej; 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;	W planie miejscowym określa się obowiązkowo: 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania; 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego; 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu; **3a) zasady kształtowania krajobrazu;**	Zakres obligatoryjny planu miejscowego uległ zmianie w zakresie brzmienia pkt 3, gdzie zrezygnowano z zapisu **krajobrazu kulturowego na rzecz krajobrazu, dodając jednocześnie pkt 3a tyczący się konkretnie zasad kształtowania krajobrazu**. Zasady **ochrony krajobrazów kulturowych** zostały przeniesione do pkt 4. Znaczącą zmianą było rozbudowanie i rozwinięcie pkt 6 o kluczowe parametry mające wpływ na kształtowanie zabudowy:

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy; 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych; 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym; 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy; 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej; 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów; 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.	4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, **w tym krajobrazów kulturowych,** oraz dóbr kultury współczesnej; 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych; 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, **maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji** oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów; 7) 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;** 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym; 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy; 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;	- **maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;** - **udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;** - **maksymalną wysokość zabudowy;** - **minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji.** Do pkt 7 dodano granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów w zakresie **krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;** Są to elementy, które z pewnością muszą znaleźć odzwierciedlenie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego sporządzanych w obecnym stanie prawnym.

	11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów; 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4	
ZAKRES FAKULTATYWNY	ZAKRES FAKULTATYWNY	
W planie miejscowym określa się w zależności od potrzeb: 1) granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości; 2) granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej; 3) granice obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji; 4) granice terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8; 5) granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych; 6) granice pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.	W planie miejscowym określa się w zależności od potrzeb: 1) granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości; 2) granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej; 3) granice obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji; **3a) granice terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a, oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko** ***[URZĄDZENIA ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY POWYŻEJ 500 kW];*** 4) granice terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 3a; **4a) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;** **4b) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska**	W zakresie fakultatywnym miejscowego planu od 2010 r. zaszły duże zmiany. Zakres ten został znacznie rozbudowany przez kolejne zmiany ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Elementy fakultatywne mogą, ale nie muszą znaleźć się w dokumencie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Jest to uzależnione od konkretnych uwarunkowań terenu, jednakże szeroki zakres fakultatywny daje dużo większą możliwość kształtowania zagospodarowania przestrzennego niż zakres określony w ustawie na stan z 2010 r. Kluczową zmianą jest wyznaczanie w miejscowym planie granic terenów pod budowę urządzeń odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 500kW, wraz granicami ich stref ochronnych. Ponadto obecny stan prawny wprowadził zapis, iż plan miejscowy przewidujący **lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²**, sporządza się dla terenu położonego na obszarze obejmującym co najmniej obszar, na którym powinny nastąpić zmiany w strukturze

	użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu, przedsięwzięcia Euro 2012 lub decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa; 5) granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych; 6) granice pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady; 7) granice terenów zamkniętych i granice stref ochronnych terenów zamkniętych; 8) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów; 9) (uchylony); 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych	funkcjonalno-przestrzennej, w wyniku realizacji tego obiektu. Kolejnym elementem, który również ma znaczący wpływ na kształtowanie zagospodarowania jest możliwość wskazania w planie rozmieszczenia celów publicznych o znaczeniu ponadlokalnym (krajowe i wojewódzkie cele publiczne) oraz o znaczeniu lokalnym (powiatowe, gminne). Daje to możliwość przedstawienia w jasny i konkretny sposób, w których miejscach będą realizowane cele służące zaspokajaniu potrzeb społeczeństwa loklanego. Do fakultatywnych zapisów planów miejscowych dodane zostały, granice terenów zamkniętych i granice stref ochronnych terenów zamkniętych, przy czym plan może zawierać ustalenia dla terenów zamkniętych ustalanych przez ministra właściwego do spraw transportu i ich stref ochronnych, a także wskazania dotyczące minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych. Obecne brzmienie art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym daje także możliwość dokładniejszego kształtowania zabudowy, m.in. w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych i dachów oraz sposobu usytuowania obiektów względem dróg i granic przyległych nieruchomości co pozytywnie

		wpływa na ład przestrzenny i odbiór danych kompleksów zabudowy w gminie. Ponadto plan miejscowy **przewidujący możliwość lokalizacji budynków umożliwia również lokalizację mikroinstalacji** w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii, również w przypadku innego przeznaczenia terenu niż produkcyjne, chyba że ustalenia planu miejscowego zakazują lokalizacji takich instalacji.

Źródło: opracowanie własne

3.1.2. OCENA AKTUALNOŚCI PLANÓW MIEJSCOWYCH W ZAKRESIE PRAWNYM

Analizując zapisy ustaleń obowiązujących planów miejscowych (tabela 5) wykazano, iż najmniej aktualne są MPZP z 2008 i 2010. Związane jest to w głównej mierze ze stałym procesem zmiany przepisów prawa, w szczególności przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ale również innych przepisów składających się na ogół prawa dotyczącego planowania przestrzennego. Plany miejscowe sporządzane były w okresie od 2008 r. do 2022 r.

Plany miejscowe, które realizowane były od 2008 r. zostały wykonywane w oparciu o aktualnie obowiązującą ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Jednakże w okresie ostatnich 14 lat w treści ustawy z 2003 r. nastąpiło kilkanaście zmian mających mniejszy lub większy wpływ na kształt i ustalenia miejscowego planu.

W kwestii obligatoryjnych i fakultatywnych zakresów planów miejscowych uznać należy, iż obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, uchwalone w latach 2008-2010 nie zawierają części zakresu obligatoryjnego określonego w art. 15 ustawy. Dodatkowo należy zwrócić uwagę, iż plany zawierają zapisy budzące wątpliwość, ze względu na orzecznictwo sądów administracyjnych:

a) **powielanie lub modyfikacje pojęć zawartych w przepisach nadrzędnych:** definiowanie np. pojęć takich jak powierzchnia biologicznie czynna;
b) **przemieszanie funkcji w ramach terenów elementarnych:** m.in. ustalenia funkcji mieszanych, które są funkcjami wzajemnie konfliktowymi. Np. M,U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej, która pozostawia do wyboru jaką funkcję zabudowy chce zrealizować inwestor, naruszając przy tym zapisy obowiązującego Studium: *„Nie dopuszcza się (…) łączenia na jednej działce inwestycyjnej funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej”* na terenach wielofunkcyjnej zabudowy śródmiejskiej określonej w Studium symbolami 1MUA.1 – 1MUA.15. Plan miejscowy musi jednoznacznie określać funkcję zabudowy, zwłaszcza w zakresie funkcji wzajemnie konfliktowych jak funkcja mieszkaniowa jednorodzinna i mieszkaniowa wielorodzinna;
c) **powielanie przepisów uregulowanych przez akty wyższego rzędu (ustawa, rozporządzenie):** cytowanie konkretnych przepisów prawa;
d) **występowanie niezgodności treści planu z załącznikiem graficznym:** występuje brak powiązania treści planu z załącznikiem graficznym w kontekście jednoznacznej identyfikacji terenów;
e) **niejednoznaczne lub wprowadzające w błąd ustalenia planów miejscowych dotyczące zarówno funkcji terenów jak i konkretnych działań, jak również cedowanie przyszłych działań związanych z realizacją zabudowy na inne organy:** ustalenia nieprecyzyjne i niejasne nakładające obowiązki lub zakazujące konkretnej czynności przez nieokreślone osoby, instytucje lub organy np. odesłanie do decyzji Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej, wymóg decyzji Dyrektora Urzędu Morskiego w Gdyni, warunkowość dopuszczenia lokalizowania obiektów infrastruktury technicznej,

warunkowość lokalizacji miejsc parkingowych, uzgodnienia z Urzędem Miasta Puck, uzgodnienia z zarządcą sieci infrastruktury technicznej;

f) **ustalanie w MPZP zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane, które są przedmiotem odrębnej od miejscowego planu regulacji, czyli uchwały podejmowanej w oparciu o art. 37a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

W tym miejscu należy podkreślić, iż autorzy niniejszej analizy nie kwestionują obowiązywania opublikowanych planów miejscowych, których przepisy obowiązują na terenie Miasta Puck. Po dokonaniu analizy zapisów tych planów wskazują jedynie na punkty, w których zapisy mogą mieć konflikt z obecnie obowiązującą linią orzeczniczą Sądów, o którą opierają się i na którą powołują się organy nadzoru wojewódzkiego. Służyć to ma przede wszystkim zwróceniu uwagi dla autorów kolejnych MPZP, Burmistrza Miasta Puck oraz Rady Miasta na kwestie, w których organy nadzoru oraz Sądy stwierdzały nieważność uchwał o MPZP właśnie ze względu na zastosowanie podobnych zapisów. Oczywiście nie podważa się faktu, iż orzecznictwo sądowe nie stanowi źródła prawa powszechnie obowiązującego, jednak stwierdza się, że w dużej mierze stanowi jego wykładnię.

Ponadto, niektóre plany miejscowe uchwalone przed 2018 r. nie zawierają obligatoryjnych elementów (patrz: tabela 5) wymaganych przez dziś obowiązujące przepisy prawa w zakresie:

a) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dotyczących:
- minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- minimalnej liczby miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji.

b) brak ustaleń granic terenów zamkniętych i ich stref ochronnych (ustalonych w drodze decyzji nr 3 Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 24 marca 2014 r. w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe, jako terenów zamkniętych): zgodnie z Art. 4. ust 3. Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w odniesieniu do terenów zamkniętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ustala się tylko granice tych terenów oraz granice ich stref ochronnych. W strefach ochronnych ustala się ograniczenia w zagospodarowaniu i korzystaniu z terenów, w tym zakaz zabudowy. Zgodnie Art. 4. ust 4. Przepisów wyżej przywołanych nie stosuje się do terenów zamkniętych ustalanych przez ministra właściwego do spraw transportu. Zgodnie Art. 15. ust 3 pkt 7 w planie miejscowym określa się w zależności od potrzeb: granice terenów zamkniętych i granice stref ochronnych terenów zamkniętych.

Analizując zapisy ustaleń planów miejscowych uchwalonych przed 2020 r., wymienionych w tabeli 5 wykazano, iż w największej części nieaktualne w ujęciu prawnym są ustalenia MPZP z 2008 i 2010, w małej lub nieznacznej części ustalenia MPZP z lat 2018-2020. Obecnie obowiązujące plany miejscowe, w szczególności Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Miasta Pucka z dnia 25 lutego 2010 r. był sporządzany na stan prawny

z 2010 r. W chwili obecnej także ustawowy zakres fakultatywny przewidziany dla planów miejscowych daje dużo więcej możliwości kształtowania zabudowy m.in.

- poprzez możliwość określania kolorystyki zabudowy i pokryć dachowych;
- poprzez możliwość ustalania lokalizacji zabudowy względem dróg, terenów publicznych oraz granic nieruchomości;
- poprzez możliwość wprowadzenia zakazu lokalizacji mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii.

Ponadto nastąpiła konieczność ustalania terenów pod zabudowę na terenach zagrożonych powodzią we współpracy z dyrektorem regionalnego zarządu gospodarki wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie (uzgodnienie projektu planu), co jest przejawem odpowiedzialnego wyznaczania terenów pod zabudowę, tak by minimalizować skutki ewentualnych powodzi, wskazywania rozmieszczenia celów publicznych o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym oraz czytelne wskazanie terenów ich przyszłej lokalizacji, a także powiązanie planów miejscowych z dokumentami wyższego szczebla, m.in. z planem zagospodarowania przestrzennego województwa.

3.1.3. OCENA AKTUALNOŚCI PLANÓW MIEJSCOWYCH W ZAKRESIE URBANISTYCZNYM

Plany miejscowe kształtując przestrzeń Miasta, stanowią dokument stojący na straży ochrony zasad ładu przestrzennego. Ich celem jest „uruchamianie" terenów wcześniej nieprzeznaczonych pod zainwestowanie. Jednak rolą planu miejscowego oprócz wprowadzania możliwości inwestowania jest także między innymi ochrona terenów cennych zarówno pod kątem środowiskowym, przyrodniczym, jak również kulturowym.

Analizując wyżej wymienione plany miejscowe oraz ich zmiany wzięto pod uwagę oprócz zgodności ich ustaleń z przepisami prawa również ich aktualność w sensie merytorycznym, tj. przydatności planów miejscowych do rozwoju i zachowania zabudowy na badanym obszarze. Przeanalizowano jak czas obowiązywania może wpłynąć na zagospodarowanie Miasta. Uznano, iż możliwości inwestycyjne terenów, na których obowiązują plany miejscowe uchwalone przed 2018 r. pozostają mało aktualne.

Znacznym mankamentem obecnie obowiązującego Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Miasta Pucka z dnia 25 lutego 2010 r. jest brak wskazania aktualnych zasięgów terenów zagrożonych powodzią, co powoduje, że plan miejscowy w jasny sposób nie ustala kluczowych zasad zabudowy i zagospodarowania terenu, zwłaszcza poprzez wskazanie ograniczenia w inwestowaniu, jakim są „tereny powodziowe". W związku z opracowaniem nowych map zagrożenia i ryzyka powodziowego, konieczna jest weryfikacja rozmieszczenia terenów przeznaczonych pod zabudowę w przewidzianym w przepisach prawa trybie współpracy z Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie. Konsekwencją implementacji nowych zasad zagospodarowania byłoby dostosowanie warunków zabudowy do obszarów powodziowych lub przekierowanie presji inwestycyjnej na tereny niezagrożone powodzią. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków MPZP z lat 2008-2010 nie uwzględniają decyzji Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego nr l.dz.DOZ-OAiK-6700/82-

2/11{KS} z dnia 27 kwietnia 2011 r. stwierdzającej nieważność części ustaleń decyzji konserwatorskiej z dnia 26 września 1977 r. w odniesieniu do strefy konserwacji urbanistycznej, strefy restauracji urbanistycznej, strefy ograniczenia gabarytu oraz strefy ochrony krajobrazu. Ponadto w odniesieniu do ustalania zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków wspomniane wyżej MPZP nie odpowiadają obecnie obowiązującemu Zarządzeniu Nr 96/2020 Burmistrza Miasta Puck z dnia 20 lipca 2020 r. w sprawie aktualizacji Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Miasta Puck. Ponadto konieczne jest uwzględnienie konieczności wprowadzenia ustaleń związanych z ustanowieniem nowej formy ochrony przyrody **tj.** Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Rzeki Płutnicy określonego Uchwałą Nr 425/XXXV/21 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 26 lipca 2021 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Rzeki Płutnicy.

Obecnie obowiązujące plany miejscowe nie ustosunkowują się do zakresu możliwości zakazu lokalizacji mikroinstalacji w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii. Rozwój urządzeń wytwarzających energię elektryczną z promieni słonecznych jest obecnie ważną gałęzią energetyki i przyczynia się do rozwoju gospodarczego. Dlatego ważne jest podkreślenie, tego, iż każdy Plan miejscowy przewidujący możliwość lokalizacji budynków umożliwia również lokalizację mikroinstalacji w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii również w przypadku innego przeznaczenia terenu niż produkcyjne.

Ponadto miejscowe plany uchwalane w latach 2008-2010 bazują na zgodności z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego, sprzed obecnie obowiązującego dokumentu przyjętego w 2017 r., zmienionego w 2018 r.
Należy również nadmienić, że w zasadzie wszystkie wnioski mieszkańców/inwestorów dotyczące MPZP dotyczą zmian w zapisach właśnie MPZP z 2010 r.

3.2. WNIOSKI

Na aktualność obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego największy wpływ miał szereg zmian przepisów w szczególności ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dotyczących zakresu obligatoryjnego i fakultatywnego planu miejscowego. Jednak brak elementów wymaganych dziś przez przepisy prawa nie może automatycznie wpływać na nieaktualność badanych dokumentów, a za większą przyczynę ich dezaktualizacji należy przyjmować pojawiające się nowe uwarunkowania. Niemniej jednak długi okres obowiązywania planów miejscowych, wpływa na ich częściową nieaktualność. W tak długim okresie zmieniły się trendy w zabudowie, możliwości inwestycyjne, a także sama opłacalność inwestycyjna rozwoju pewnych obszarów miasta.

Podsumowując część analizy w zakresie dotyczącym miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wskazać należy następujące wnioski:

- plany miejscowe sprzed 2018 r. są w dużej mierze nieaktualne w zakresie prawnym – tj. w zakresie obligatoryjnych i fakultatywnych elementów planu miejscowego przewidzianych przepisami art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu

przestrzennym, co zgodnie z art. 32 ust. 3 w uchwale rady miasta w sprawie aktualności planów miejscowych musi być brane pod uwagę w szczególności.

- plany miejscowe sprzed 2018 r. są częściowo nieaktualne w zakresie urbanistycznym – kluczowe znaczenie mają nowe mapy zagrożenia powodziowego, które, jeśli występują na danym obszarze, są elementem obowiązkowym do uwzględnienia w trakcie sporządzania planu miejscowego. Pod kątem tej zawartości tematycznej, oceniany MPZP z 2010 r. na terenie Miasta Puck jest nieaktualny. Znaczna część miasta znajduje się w zasięgu terenów powodziowych, zwłaszcza tereny nadmorskie i sąsiedztwo rzeki Płutnicy. Należy także wziąć pod uwagę zmiany jakie niesie za sobą decyzja Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego nr l.dz.DOZ-OAiK-6700/82-2/11{KS} z dnia 27 kwietnia 2011 r. stwierdzająca nieważność części ustaleń decyzji konserwatorskiej z dnia 26 września 1977 r, w odniesieniu do zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, a także ustanowienie OCHK Doliny Rzeki Płutnicy w północnej części miasta w odniesieniu do zasad ochrony przyrody. Konieczne jest wprowadzenie granic terenów zamkniętych i ich stref ochronnych w związku z występowaniem terenów zamkniętych w granicach MPZP z 2010 r.;

- plany miejscowe zawierają zapisy budzące wątpliwość, ze względu na utrwalone orzecznictwo sądów administracyjnych;

- odnośnie zmian planów miejscowych wpłynęły wnioski od mieszkańców miasta oraz właścicieli nieruchomości – 12 sztuk. Wnioski w znacznej mierze dotyczą zmian w zapisach MPZP z 2010 r. Należy rozważyć dalsze przystąpienia do sporządzenia zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Miasta Pucka z dnia 25 lutego 2010 r., w sposób jaki czyni się to od 2018 r. Sam zakres obszarów koniecznych do objęcia nowymi planami zagospodarowania przestrzennego czy też zmian mpzp powinien zostać określony na etapie opracowywania analiz zasadności przystąpienia do sporządzenia danego miejscowego planu.

4. OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

4.1. OBOWIĄZUJĄCE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MIASTA PUCK

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego [dalej: SUiKZP] nie jest aktem prawa miejscowego, a jedynie aktem kierownictwa wewnętrznego danej gminy, a tym samym wiąże organy gminy jedynie przy sporządzaniu planów miejscowych[3]. Jeśli więc nie jest realizowana polityka przestrzenna wyrażona w studium, zmiany w „otoczeniu prawnym" powodują jego szybką, częściową dezaktualizację.

Podstawą formalną sporządzania Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Miasta Puck przyjętego Uchwałą Nr XXXI/5/2017 Rady Miasta Puck z

[3] Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 11 września 2013 r., IV SA/Po 378/13.

dnia 27 marca 2017 r. była Uchwała Nr X/14/2011 Rady Miasta Pucka z dnia 11 października 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania przestrzennego Miasta Pucka. Natomiast Podstawą formalną sporządzania zmiany Studium była Uchwała Nr XL/10/2017 Rady Miasta Puck z dnia 30 października 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Miasta Puck, w następstwie której uchwałą Rady Miasta Puck Nr III/8/2018 z dnia 5 grudnia 2018 roku wprowadzono zmiany do Studium, ujednolicając jego tekst, zarówno w części Uwarunkowań jak i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego.

Jak wskazano w treści dokumentu (SUiKZP III. KIERUNKI):

„W wyodrębnionych w Studium obszarach funkcjonalnych wyznaczone zostały tereny dla głównych funkcji: mieszkalnictwa, usług, aktywności gospodarczej, tereny turystyczno – rekreacyjne oraz tereny wyłączone z zainwestowania ze względu na pełnienie przez nie istotnych funkcji w systemie przyrodniczym miasta. Opisane poniżej strefy ustalają główne przeznaczenie (strefy) terenów. W Studium w zależności od specyfiki i zakresu ustaleń dotyczących przeznaczenia terenów oraz granic i linii regulacyjnych w mpzp, dopuszcza się stosowanie w mpzp uzupełniających i mieszanych przeznaczeń terenów lub dopuszcza się zawężanie zakresu planowanego przeznaczenia terenu.

Poszczególne strefy charakteryzują się następującym głównym zakresem przeznaczenia – z uwzględnieniem poniższych zasad.

MUA – tereny zabudowy śródmiejskiej,

MN – tereny rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług,

MW – tereny rozwoju zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług,

P – tereny rozwoju aktywności gospodarczej związane z produkcją, usługami oraz magazynami i składami,

PL – tereny turystyki plażowej,

PM – tereny Portu Puckiego,

U – tereny koncentracji usług,

U,MW – tereny wielofunkcyjnego rozwoju aktywności gospodarczej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

UP – tereny koncentracji usług publicznych,

US – tereny koncentracji usług sportu i rekreacji,

UT – tereny usług turystyki,

C – tereny infrastruktury technicznej (ciepłowniczej),

E – tereny infrastruktury technicznej (elektroenergetycznej),

K – tereny infrastruktury technicznej (kanalizacyjnej),

KK – tereny infrastruktury technicznej (kolejowej),

KP – tereny placów publicznych,

KS – tereny infrastruktury technicznej (parkingi ogólnodostępne),

KW – tereny komunikacji wodnej,

W – tereny infrastruktury technicznej (wodociągowej),

ZC – tereny cmentarzy,

ZD – tereny ogrodów działkowych,

ZN – tereny zieleni naturalnej,

ZP – tereny zieleni urządzonej.

Niezależnie od ustalonego przeznaczenia w poszczególnych strefach, prowadzenie polityki przestrzennej będzie prowadzone za pomocą miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (zwanych dalej: „mpzp") z uwzględnieniem następujących zasad:

• W zależności od potrzeb uznaje się stan istniejący.

• W zależności od potrzeb możliwa jest kontynuacja istniejącego przeznaczenia (i zagospodarowania), w tym ustalonego przeznaczenia w obowiązujących mpzp przed uchwaleniem Studium.

• Zawsze możliwe jest wprowadzenie lub pozostawienie: użytkowania leśnego, rolniczego, zieleni urządzonej, w tym zieleni objętej formami ochrony przyrody, wód powierzchniowych, komunikacji: pieszej, rowerowej, kołowej (w tym parkingi), kolejowej, wodnej, sieci i urządzeń sieciowych (w tym magistralnych) oraz obsługujące je obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, w tym m.in.: Głównych Punktów Zasilania (GPZ), inwestycji polegających na budowie i utrzymywaniu publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, wyznaczenie Strefy Wód Solankowych, w tym funkcji związanych z możliwością lokalizacji uzdrowiska, działań mających na celu opiekę nad nieruchomościami stanowiącymi zabytki w rozumieniu przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

• W celu zachowania prowadzenia prac melioracyjnych wzdłuż rowów, należy zapewniać w aktach prawa miejscowego warunki do prowadzenia dróg wewnętrznych wzdłuż tych rowów,

• W zależności od potrzeb uznaje się wydane i obowiązujące decyzje o warunkach zabudowy (w tym decyzje lokalizacji celu publicznego, w tym inwestycji drogowej), chyba że ustalenia planu miejscowego będą stanowić inaczej."

Ponadto w części dotyczącej kierunków zagospodarowania przestrzennego wskazano szereg zasad oraz wytycznych wskaźników i parametrów urbanistycznych, którymi należy kierować się w trakcie rozwoju przestrzennego miasta. Przy czym dopuszczono stosowanie innych minimalnych i maksymalnych parametrów i wskaźników urbanistycznych w konkretnie przez Studium określonych przypadkach. I tak Studium precyzuje kierunki zagospodarowania przestrzennego dla poszczególnych terenów funkcjonalnych:

„Tereny oznaczone symbolami 1MUA.1, 1MUA.2, 1MUA.3, 1MUA.4, 1MUA.5, 1MUA.6, 1MUA.7, 1MUA.8, 1MUA.9, 1MUA.10, 1MUA.11, 1MUA.12, 1MUA.13, 1MUA.14, 1MUA.15 – tereny wielofunkcyjnej zabudowy śródmiejskiej (…)

Tereny oznaczone symbolami 2MUA.1, 2MUA.2, 2MUA.3, 2MUA.4, 2MUA.5, 2MUA.6, 2MUA.7, 2MUA.8, 2MUA.9, 2MUA.10, 2MUA.11, 2MUA.12, 2MUA.13, 2MUA.14 – tereny historycznej zabudowy śródmiejskiej (…)

Tereny oznaczone symbolami 1MN.1, 1MN.2, 1MN.3, 1MN.4, 1MN.5, 1MN.6, 1MN.7 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej z dopuszczeniem usług (…)

Tereny oznaczone symbolami 2MN.1, 2MN.2, 2MN.3, 2MN.4 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej i bliźniaczej z dopuszczeniem usług (…)

Tereny oznaczone symbolami 3MN.1, 3MN.2, 3MN.3 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej z dopuszczeniem usług (…)

Tereny oznaczone symbolami 4MN.1, 4MN.2, 4MN.3, 4MN.4, 4MN.5, 4MN.6, 4MN.7, 4MN.8, 4MN.9 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej (…)

Tereny oznaczone symbolami 5MN.1, 5MN.2, 5MN.3, 5MN.4 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usług turystyki (…)

Tereny oznaczone symbolami 1MW.1, 1MW.2, 1MW.3, 1MW.4 – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług (…)
Tereny oznaczone symbolami 2MW.1, 2MW.2, 2MW.3 – tereny istniejącej, powojennej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (blokowiskowej) z dopuszczeniem usług (…)
Tereny oznaczone symbolami 3MW.1 – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usług turystyki (…)
Tereny oznaczone symbolami 1P.1, 1P.2, 1P.3 – tereny rozwoju aktywności gospodarczej związanej z produkcją, składami, magazynami i usługami, ze szczególnym naciskiem na produkcję opartą na wysokich technologiach (…)
Teren oznaczony symbolem 1PL.1 – tereny plaż z dopuszczeniem usług turystyki plażowej (…)
Teren oznaczony symbolem 1PL.2 – tereny plaż o charakterze naturalnym (bez dopuszczenia realizacji obiektów związanych z obsługą turystyki plażowej) (…)
Tereny oznaczone symbolami 1PM.1, 1PM.2, 1PM.3, 1PM.4, 1PM.5 – tereny portu morskiego w Pucku (…)
Tereny oznaczone symbolami 1U.1, 1U.2 – tereny kultu religijnego (…)
Tereny oznaczone symbolami 3U.1, 3U.2 – tereny rozwoju wielofunkcyjnych usługowych centrów ponadlokalnych (…)
Tereny oznaczone symbolami 4U.1, 4U.2, 4U.3, 4U.4, 4U.5, 4U.6, 4U.7, 4U.8, 4U.9, 4U.10, 4U.11, 4U.12 – tereny koncentracji usług centrotwórczych (…)
Teren oznaczony symbolem 5U.1 – tereny koncentracji usług związanych z obsługą mariny po realizacji oraz Portu Puckiego (…)
Tereny oznaczone symbolami 1U,MW.1, 1U,MW.2, 1U,MW.3 – tereny wielofunkcyjnego rozwoju aktywności gospodarczej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (…)
Tereny oznaczone symbolami 1UP.1, 1UP.2, 1UP.3, 1UP.4, 1UP.5, 1UP.6, 1UP.7, 1UP.8, 1UP.9 – tereny rozwoju usług publicznych (…)
Tereny oznaczone symbolami 1US.1, 1US.2, 1US.3, 1.US.4 – tereny rozwoju usług sportu i rekreacji (…)
Tereny oznaczone symbolami 1UT.1, 1UT.2, 1UT.3, 1UT.4 – tereny usług turystyki (…)
Tereny oznaczone symbolami 2UT.1, 2UT.2, 2UT.3 – tereny zorganizowanych zespołów zabudowy usług turystyki (…)
Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów oznaczonych symbolami:
1C.1 - obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury ciepłowniczej, ciepłownia,
1E.1 - obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury elektroenergetycznej –stacje trafo,
1E.2 - obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury elektroenergetycznej – projektowana stacja GPZ
1K.1 - obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury kanalizacyjnej – przepompownie ścieków,
1W.1 - obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury wodociągowej, ujęcia wody, stacja uzdatniania,
1KS.1 - obsługa transportu kołowego – parkingi, garaże,
1KW.1 - obiekty, sieci i urządzenia komunikacji wodnej, zaplecze techniczne sportów wodnych, z dopuszczeniem lokalizacji usług z zakresu obsługi turystów (kawiarnia, pub, gastronomia, wypożyczalnia sprzętu wodnego, wypożyczalnia rowerów i inne) w formie trwałej zabudowy lub obiektów sezonowych,

1KK.1 - obiekty, sieci i urządzenia komunikacji kolejowej. (…)
Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów oznaczonych symbolami 1KP.1, 1KP.2 – historyczne place publiczne, podstawowe przestrzenie publiczne miasta (…)
Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów oznaczonych symbolami: 1.ZC.1, 1.ZC2 – cmentarze (…)
Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów oznaczonych symbolami 1ZD.1 – zespoły ogrodów działkowych (…)
Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów oznaczonych symbolami 1ZN.1 – zespoły zieleni naturalnej (łąkowo – torfowiskowej) (…)
Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów oznaczonych symbolami 1ZP.1, 2ZP.1, 2ZP.2, 2ZP.3, 3ZP.1 – zespoły zieleni urządzonej. Tereny zieleni urządzonej stanowią ogólnodostępne tereny i są przeznaczone na cele publiczne. (…)"

Uzupełnieniem dla ww. przytoczonych ustaleń są treści kierunków w zakresach: zasad ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, rozwoju systemów komunikacji i rozwoju systemów infrastruktury technicznej oraz polityki wyposażenia miasta w infrastrukturę społeczną.

Z treści obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Miasta Puck wynika także potrzeba zmian MPZP uchwalonych w latach 2008-2010: *„ (…) w wyniku ustalenia nowych zasad polityki przestrzennej miasta, ustalonej w (…) Studium pojawiła się konieczność zmiany obowiązujących planów miejscowych zarówno w zakresie terenów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (wprowadzenie do ustaleń Studium obszarów przestrzeni publicznych (*strefa oznaczona symbolem PM.I *) i obszarów lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2 (*strefa oznaczona symbolem PM.II*) jak i terenów, dla których zmienione zasady polityki przestrzennej wymagają ustalenia nowych zasad zagospodarowania terenów w planach miejscowych (tereny położone przy obwodnicy, pas nadmorski miasta) wraz z ustaleniem nowych wskaźników i parametrów zabudowy. W związku ze zmianą decyzji o wpisie miasta Pucka do rejestru zabytków może również zaistnieć konieczność zmiany zasad zagospodarowania w poszczególnych terenach objętych ochroną konserwatorską. Zasady zagospodarowania tych terenów w planach miejscowych umożliwiają ich atrakcyjne zagospodarowanie z jednoczesną ochroną dóbr kultury, stąd ewentualna zmiana planów miejscowego w tym zakresie nie jest pilna i może być realizowana etapowo po wpływaniu do Urzędu Miasta wniosków właścicieli nieruchomości w tej sprawie. Obszar, dla których istnieje obowiązek sporządzenia planów miejscowych oraz obszary, dla których miasto powinno zmienić plany miejscowe oznaczono na załącznikach graficznych do Studium."*

4.2. OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM W ZAKRESIE PRAWNYM

W celu oceny aktualności studium Burmistrz dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta, ocenia postępy w opracowywaniu planów

miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, zbiorów danych przestrzennych oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego. Burmistrz miasta przekazuje Radzie Miasta wyniki analiz, o których mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, po uzyskaniu opinii miejskiej komisji urbanistyczno-architektonicznej, co najmniej raz w czasie kadencji Rady. Rada miasta podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium, a w przypadku uznania go za nieaktualne, w całości lub w części, podejmuje działania dotyczące zmiany studium. Przy podejmowaniu uchwały w sprawie aktualności studium, Rada Miasta bierze pod uwagę w szczególności zgodność studium z wymogami wynikającymi z przepisów art. 10 ust. 1 i 2 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Jeżeli w wyniku zmiany ustaw zachodzi konieczność zmiany studium, czynności, o których mowa w art. 11, o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wykonuje się odpowiednio w zakresie niezbędnym do dokonania tych zmian.

Studium Uwarunkowań I Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Miasta Puck zostało uchwalone Uchwałą Nr XXXI/5/2017 Rady Miasta Puck z dnia 27 marca 2017 roku oraz zmienione i zaktualizowane uchwałą Rady Miasta Puck Nr III/8/2018 z dnia 5 grudnia 2018 roku. Jak wspomniano na początku niniejszego opracowania, podstawą prawną opracowywania Studium są przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 741, z późn. zm.). Zatem już na wstępie oceny aktualności SUiKZP Gminy Miasta Puck widoczne jest, że zostało ono opracowane na podstawie aktualnej ustawy jednak na stan prawny obowiązujący od 10 października 2018 r. do 3 marca 2019 r., czyli t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945. Dlatego w kolejnym punkcie niniejszego opracowania wskazano, jaki zakres przedstawia obecnie SUiKZP Gminy Miasta Puck oraz jaki zakres jest wymagany przez obecne przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wskazano także zakres, którego obecnie brakuje w dokumencie Studium Gminy Miasta Puck.

4.2.1. ZAKRES PRAWNY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Obecnie obowiązujące SUiKZP Gminy Miasta Puck uchwalone zostało na podstawie ustawy z dnia **27 marca 2003 r.** o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945.). W celu wykazania, jaki zakres tematyczny obejmuje SUiKZP Gminy Miasta Puck oraz zaprezentowania jaki zakres tematyczny powinno obejmować na dzień dzisiejszy, w świetle aktualnych przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zestawiono ze sobą zakresy tematyczne przewidziane dla Studium w ustawie z 2003 r, dla różnych okresów jej obowiązywania. Tabela poniżej prezentuje opisane zakresy dla części uwarunkowań, dla części kierunków Studium i inne ponadto.

W części tabeli dotyczącej zakresów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wymaganych przepisami ustawy z dnia **27 marca 2003 r.** o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 741, z późn. zm.) **wskazano pogrubioną czcionką, w których zakresach tematycznych zaszły zmiany w aktualnie obowiązującym SUiKZP Gminy Miasta Puck.**

Tabela 7. Ocena zakresu prawnego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Puck

art. 10 ustawy z dnia z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945)	**art. 10 ustawy z dnia z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 741, z późn. zm.)**	RÓŻNICE W ZAKRESIE – BRAKI W OBECNYM STUDIUM GMINY MIASTA PUCK
ZAKRES UWARUNKOWAŃ	ZAKRES UWARUNKOWAŃ	
W studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające w szczególności z: 1) dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu; 2) stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony; 3) stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego; 4) stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;	W studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające w szczególności z: 1) dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu; 2) stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony; **2a) diagnozy, o której mowa w art. 10a ust. 1 ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju, przygotowanej na potrzeby strategii rozwoju gminy**; 3) stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego;	Obecnie obowiązujące SUiKZP Gminy Miasta Puck nie zawiera uwarunkowań z zakresu: - wymogów ochrony przyrody: ustanowienie OCHK Doliny Rzeki Płutnicy; - zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z uniwersalnym projektowaniem;

4a) rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych; 5) warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia; 6) zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia; 7) potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniających w szczególności: a) analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, b) prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego, c) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy, d) bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę; 8) stanu prawnego gruntów; 9) występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych; 10) występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych; 11) występowania udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla; 12) występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych;	4) stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej; 4a) rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych; **5) warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia, oraz zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z uniwersalnym projektowaniem;** 6) zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia; 7) potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniających w szczególności: a) analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, **b) prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje na obszarach funkcjonalnych w rozumieniu art. 5 pkt 6a ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju,** c) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy, d) bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę; 8) stanu prawnego gruntów; 9) występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych; 10) występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych;	- prognozy demograficznej, która nie uwzględnia migracji na obszarach funkcjonalnych w rozumieniu art. 5 pkt 6a ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju

13) stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami; 14) zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych; 15) wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.	11) występowania udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla; 12) występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych; 13) stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami; 14) zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych; 15) wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.	
ZAKRES KIERUNKÓW	ZAKRES KIERUNKÓW	RÓŻNICE W ZAKRESIE – BRAKI W OBECNYM STUDIUM GMINY MIASTA PUCK
W studium określa się w szczególności: 1) uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w ust. 1 pkt 7 lit. d: a) kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego, b) kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy; 2) (uchylony); 3) obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk;	W studium określa się w szczególności: 1) uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w ust. 1 pkt 7 lit. d: a) kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego, b) kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy; 2) (uchylony); 3) obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk;	Obecnie obowiązujące SUiKZP Gminy Miasta Puck nie zawiera ustaleń kierunków zagospodarowania przestrzennego dotyczących: - obszarów oraz zasad ochrony przyrody w związku z ustanowieniem OCHK Doliny Rzeki Płutnicy; - obszarów, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym, - strefy ochronnej terenu zamkniętego.

4) obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej; 5) kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej; 6) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym; 7) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1; 8) obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej; 9) obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne; 10) kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej; 11) obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych; 12) obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny;	4) obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej; 5) kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej; 6) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym; **7) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa;** 8) obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej; 9) obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne; 10) kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej; 11) obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych; 12) obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny; 13) obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja	

13) obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. z 2015 r. poz. 2120); 14) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji; 14a) obszary zdegradowane; 15) granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych; 16) obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.	1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. z 2015 r. poz. 2120); 14) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji; 14a) obszary zdegradowane; **15) granice terenu zamkniętego i jego strefy ochronnej, w tym stref ochronnych wynikających z decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa;** **16) (uchylony).**	
PONADTO	PONADTO	
Jeżeli na obszarze gminy przewiduje się wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii **o mocy przekraczającej 100 kW**, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu; w studium ustala się ich rozmieszczenie. Jeżeli na terenie gminy przewiduje się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2, w studium określa się obszary, na których mogą być one sytuowane.	Jeżeli na obszarze gminy przewiduje się wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii **o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW**, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, w studium ustala się ich rozmieszczenie, **z wyłączeniem:** **1) wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 1000 kW zlokalizowanych na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klas V, VI, VIz i nieużytki - w rozumieniu przepisów wydanych na podstawie art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2020 r. poz. 2052 oraz z 2021 r. poz. 922 i 1641);**	Studium stwierdza, iż na obszarze opracowania nie wyznacza się obszarów, na których rozmieszczone będą źródłowe urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej **100 kW** – konieczne jest uaktualnienie zapisów w tym zakresie do obecnie obowiązującego stanu prawnego, czyli na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii **o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW**

	2) urządzeń innych niż wolnostojące. Jeżeli na terenie gminy przewiduje się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2, w studium określa się obszary, na których mogą być one sytuowane.	

Źródło: opracowanie własne

4.2.2. OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM W ZAKRESIE URBANISTYCZNYM

Oceniając aktualność dokumentu Studium pod względem urbanistycznym, czyli pod kątem przydatności opracowania do dalszego prowadzenia polityki przestrzennej Gminy Miasta Puck, należy stwierdzić, iż obowiązujący dokument jest aktualny. Składane wnioski o zmianę zapisów Studium oraz w kwestii zmiany przeznaczenia terenów funkcjonalnych, mogą i powinny stanowić podstawę do określenia potrzeb w zakresie zmiany Studium. Także polityka lokalna oraz ponadlokalna uwzględniająca ustalenia przyszłych strategii rozwoju województwa i planu zagospodarowania przestrzennego województwa, a także strategii rozwoju ponadlokalnego oraz strategii rozwoju gminy może stanowić zasadny impuls do rozpoczęcia procedury planistycznej w zakresie zmiany Studium Uwarunkowań I Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Miasta Puck. Obecnie obowiązujący dokument uwzględnia lokalne i ponadlokalne dokumenty polityki zagospodarowania przestrzennego oraz lokalne polityki strategii rozwoju. Nie odnosi się jednak do kwestii poruszanych w obecnie obowiązującej Strategii Rozwoju Województwa Pomorskiego 2030 przyjętej uchwałą nr 376/XXXI/21 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 12 kwietnia 2021 roku. Między innymi porusza ona kwestie inwestycji o znaczeniu krajowym kluczowe dla województwa pomorskiego w perspektywie roku 2030, w tym w odniesieniu do rejonu Miasta Puck zauważa się iż *„Struktura przestrzenna gazociągów przesyłowych wraz z budowanym Podziemnym Magazynem Gazu w Kosakowie, możliwości budowy podziemnych magazynów gazu w strukturach solnych Puck-Łeba oraz nadmorskie położenie stwarzają dogodne warunki dla lokalizacji punktu przeładunkowego gazu pod wysokim ciśnieniem (CNG/LNG) lub drugiego gazoportu w Polsce (gaz skroplony – LPG) na morskich wodach wewnętrznych lub morzu terytorialnym. W przyszłości może to stanowić podstawy dla ukształtowania w regionie tzw. hubu gazowego (węzeł handlu gazem) w oparciu o rozbudowany system infrastruktury przesyłowej oraz magazynowej*."

4.3. WNIOSKI

Przy ocenie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Puck, wzięto pod uwagę przede wszystkim aktualność prawną analizowanego dokumentu, rozwiązania przestrzenne oraz ich zgodność z przepisami art. 10 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w których określono obowiązkowy zakres studium oraz inne czynniki mające wpływ na aktualność Studium.

Mając na względzie powyższe uznać należy, iż badane Studium jest dokumentem dość aktualnym pod kątem prawnym, jednak z wyraźnie wskazanymi nielicznymi brakami w poszczególnych zakresach w tabeli 7. Wyniki wskazują jasno, że obecny dokument będący wyrazem polityki przestrzennej miasta, tylko w jednostkowych kwestiach nie wypełnia podstawowego zakresu wymaganego obecnymi przepisami prawa. Brak jest uwarunkowań z zakresu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z uniwersalnym projektowaniem oraz wymogów ochrony przyrody w związku ustanowieniem OCHK Doliny Rzeki Płutnicy. Natomiast w zakresie kierunków rozwoju

przestrzennego brak jest ustaleń dotyczących obszarów, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym, strefy ochronnej terenu zamkniętego (terenu kolejowego wskazanego w Studium) oraz zasad ochrony przyrody w związku z ustanowieniem OCHK Doliny Rzeki Płutnicy.
Ponadto Studium stwierdza, iż na obszarze opracowania nie wyznacza się obszarów, na których rozmieszczone będą źródłowe urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – konieczne jest uaktualnienie zapisów w tym zakresie do obecnie obowiązującego stanu prawnego, czyli urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW.

Zwrócić należy jednak uwagę na aktualność badanego dokumentu pod kątem urbanistycznym, który wydaje się być jak najbardziej aktualny. Pod tym względem impulsem prowadzącym do zmiany Studium powinny być przede wszystkim wnioski o zmianę zapisów Studium oraz w kwestii zmiany przeznaczenia terenów funkcjonalnych, a także zmieniająca się sytuacja w zakresie obowiązywania lokalnych i ponadlokalnych dokumentów strategicznych (Strategia Rozwoju Województwa Pomorskiego, Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Pomorskiego, Strategia Rozwoju Ponadlokalnego – Strategia Rozwoju Ziemi Puckiej oraz Strategia Rozwoju Gminy Miasta Puck), które wymuszać będą zmiany w prowadzeniu lokalnej polityki przestrzennej. Przykładem tego jest konieczność odniesienia się lokalnej polityki przestrzennej do kwestii związanych z gospodarką energetyczną, gazową, poruszanych w Strategii Rozwoju Województwa Pomorskiego 2030 przyjętej uchwałą nr 376/XXXI/21 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 12 kwietnia 2021 roku.

5. WIELOLETNI PROGRAM SPORZĄDZANIA MIEJSCOWYCH PLANÓW

Przeprowadzona analiza pozwala na wysunięcie konkretnych wniosków oraz nakreślenie podstawowych kierunków działań:

- Miasto powinno wdrożyć wieloletni program sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w celu skoordynowania dalszego rozwoju oraz jako odpowiedź na brak aktualności MPZP uchwalonych w latach 2008-2010 oraz wskazane w Studium obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.
- Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, stanowiące zmiany planów sporządzonych w latach 2008-2010, z uwagi na ich dużą dezaktualizację, winny swoją powierzchnią obejmować tereny większe aniżeli tylko pojedyncze działki czy niewielkie obszary. W celu racjonalnego i powiązanego z otoczeniem planowania przestrzeni nowe plany zagospodarowania przestrzennego winny obejmować tereny wraz z istniejącym lub planowanym układem komunikacyjnym.
- Przystępowanie do opracowywania planów miejscowych w konkretnych rejonach miasta powinno być wynikiem analiz wewnętrznych władz gminnych. Zaleca się w pierwszej kolejności objęcie planami terenów wskazanych w SUiKZP Kierunki Polityki Przestrzennej – załącznik nr 4 (obszary przestrzeni publicznych – strefa oznaczona symbolem PM.I (wprowadzono częściowe zmiany MPZP w danym zakresie), obszary

rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2, strefa oznaczona symbolem PM.II (wprowadzono częściowe zmiany MPZP, w danym zakresie), obszary wymagające ustalenia szczegółowych zasad i warunków zagospodarowania ze względu na projektowaną koncentrację inwestycji usługowo-produkcyjnych - strefa oznaczona symbolem PM.III (wprowadzono częściowe zmiany MPZP w danym zakresie), obszary wymagające ustalenia szczegółowych zasad i warunków zagospodarowania ze względu na projektowaną koncentrację inwestycji turystyczno - rekreacyjnych - strefa oznaczona symbolem PM.IV (wprowadzono częściowe zmiany MPZP, w danym zakresie)), obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, dla których do tej pory nie uchwalono zmiany nieaktualnego w tym zakresie MPZP z 2010 r., a także obszarów, dla których o zmianę wnioskują mieszkańcy.

- Rozpoczęcie prac planistycznych powinno być poprzedzone silnymi działaniami partycypacyjnymi, a w następnej kolejności w oparciu o dokonane badania i konsultacje społeczne. Działania te powinny zapewnić prócz rozwoju pojedynczych funkcji także rozwój funkcji stanowiących zaplecze w postaci usług publicznych i usług ogólnomiejskich.
- Należy przystąpić do zmian dokumentów w zakresie, w którym wykazane zostały kolizje w celu doprowadzenia ich do zgodności z aktualnym stanem lub wykluczających błędną interpretację dokumentu.
- Należy dążyć do unormowania zasad zabudowy i zagospodarowania terenu na obszarach zagrożonych powodzią (obejmujących także granice OCHK Doliny Rzeki Płutnicy), na podstawie nowych map zagrożenia powodziowego oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
- Należy dążyć do uregulowania zasad zabudowy i zagospodarowania terenu na obszarach terenów zamkniętych (terenów kolejowych) ustalanych przez ministra właściwego do spraw transportu i w ich strefach ochronnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

6. OGÓLNE WNIOSKI KOŃCOWE – SYNTEZA

6.1. NIEKORZYSTNA SYTUACJA DEMOGRAFICZNA

Prognozy demograficzne dla Gminy Miasta Puck są bardzo niekorzystne - do 2030 r. liczba mieszkańców miasta ma zmniejszyć się o ok. 546 osób. Analizy i prognozy demograficzne wykazały stały spadek liczy mieszkańców Pucka. Jest to spadek w dużej mierze spowodowany pogłębiającym się ujemnym przyrostem naturalnym, ale także emigracjami w celu osiedlenia się na terenach wiejskich czy w innych miastach. Jest to sytuacja bardzo niekorzystna dla Miasta. Wskazuje się, że zmniejszenie liczy mieszkańców ściśle powiązane jest ze zjawiskiem powstawania pustostanów, a co za tym idzie degradacji istniejącej zabudowy. Zatem konieczne jest podjęcie działań z zakresu planowania przestrzennego, które prócz wyznaczania nowych terenów pod zabudowę, będą także przeciwdziałać utracie wartości istniejącej tkanki miejskiej.

Gmina powinna jak najefektywniej wykorzystać informacje dotyczące niekorzystnych prognoz demograficznych i zapewnić dobre warunki do inwestowania dla obecnych mieszkańców. Ponadto należy proporcjonalnie zbilansować inne funkcje, przede wszystkim tereny pod zabudowę usług publicznych oraz funkcji rozwijających turystyczne aspiracje Miasta Puck. Narzędziem do opisanych, zalecanych działań jest podjęcie uporządkowanych, ukierunkowanych działań z zakresu aktualizacji polityki przestrzennej miasta oraz z zakresu uchwalania aktów prawa miejscowego umożliwiających ich aktualizację, szczególnie w obszarach wskazanych w niniejszej analizie (sporządzanie zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego proporcjonalnie do potrzeb i możliwości finansowych gminy).

6.2. STOPNIOWA I SUKCESYWNA AKTUALIZACJA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MIASTA PUCK

Studium Uwarunkowań I Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Miasta Puck zostało uchwalone Uchwałą Nr XXXI/5/2017 Rady Miasta Puck z dnia 27 marca 2017 roku oraz zmienione i zaktualizowane uchwałą Rady Miasta Puck Nr III/8/2018 z dnia 5 grudnia 2018 roku. Najmocniejszym impulsem prowadzącym do zmiany Studium powinny być przede wszystkim zmiany w uwarunkowaniach, w otoczeniu prawnym związanym z planowaniem przestrzennym, wnioski mieszkańców dotyczące zmiany Studium lub miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w stopniu wymuszającym również zmianę Studium. Ponadto zmieniająca się sytuacja w zakresie obowiązywania lokalnych i ponadlokalnych dokumentów strategicznych oraz z zakresu planowania przestrzennego, sukcesywnie wymuszać będzie zmiany w prowadzeniu lokalnej polityki przestrzennej, tworząc nowe uwarunkowania do zmian w kierunkach rozwoju przestrzennego Gminy Miasta Puck. (patrz: pkt 4.3)

6.3. ZJAWISKA INWESTYCYJNE – REURBANIZACJA I URBANIZACJA

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta Puck wykazała, że na przestrzeni ostatnich lat utrzymuje się dość duża liczba wydawanych decyzji o pozwoleniu na budowę. Ocena ich rozmieszczenia przestrzennego na terenie miasta wskazuje, że najwięcej pozwoleń na budowę wydawanych jest w obrębach geodezyjnych, które stanowią lub bezpośrednio graniczą z centralną częścią Miasta Puck. Jest to wynikiem reurbanizacji związanej z chęcią odnawiania i wartościowania istniejącej substancji miejskiej. Natomiast na obrzeżach miasta obserwuje się chęć lokalizowania nowej zabudowy i stwarza się ku temu dobre warunki planistyczne, co kreuje dalsze procesy urbanizacyjne w mieście Puck.

6.4. KONIECZNOŚĆ AKTUALIZACJI MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MIASTA PUCKA Z DNIA 25 LUTEGO 2010 R.

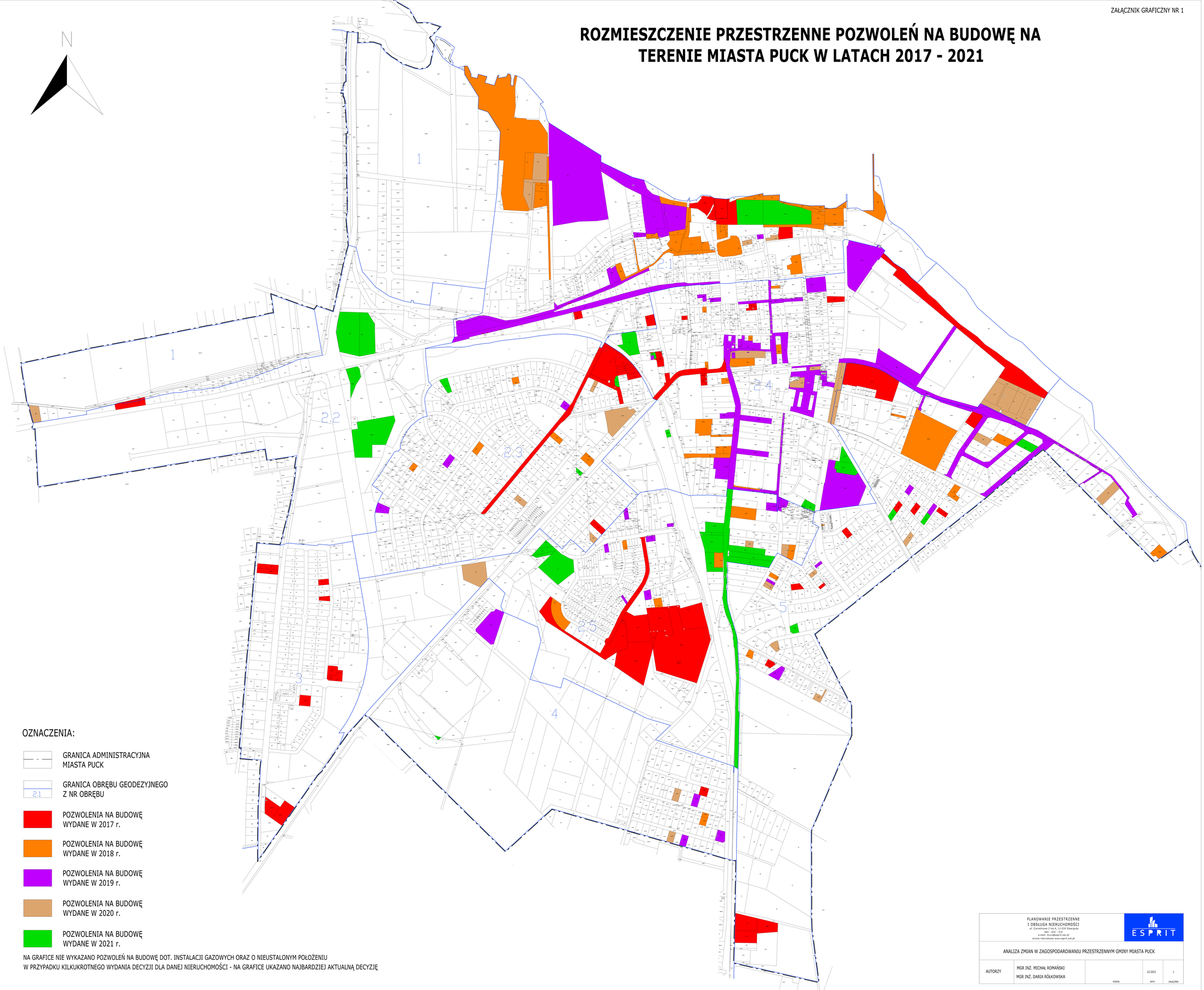
Kluczowym w kwestii prowadzenia poprawnej polityki przestrzennej na terenie Miasta Puck jest posiadanie dobrze przygotowanych narzędzi prowadzenia tej polityki, jakim są miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Na podstawie przeprowadzonej analizy stwierdza się, iż Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Miasta Pucka z dnia

25 Lutego 2010 r., z racji licznych braków i nieaktualności pod względem prawnym, a także pod względem praktycznej realizacji polityki przestrzennej nie spełnia oczekiwań w danym aspekcie i powinien w całości podlegać aktualizacji. Przeprowadzanie zmian w zakresie przytoczonego MPZP z 2010 r. w pierwszej kolejności powinno odbywać się poprzez:

- objęcie planami terenów wskazanych w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego - Kierunki Polityki Przestrzennej – załącznik nr 4:
  - obszary przestrzeni publicznych – strefa oznaczona symbolem PM.I,
  - obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2, strefa oznaczona symbolem PM.II (wprowadzono częściowe zmiany MPZP w danym zakresie),
  - obszary wymagające ustalenia szczegółowych zasad i warunków zagospodarowania ze względu na projektowaną koncentrację inwestycji usługowo-produkcyjnych - strefa oznaczona symbolem PM.III (wprowadzono częściowe zmiany MPZP w danym zakresie),
  - obszary wymagające ustalenia szczegółowych zasad i warunków zagospodarowania ze względu na projektowaną koncentrację inwestycji turystyczno - rekreacyjnych - strefa oznaczona symbolem PM.IV (wprowadzono częściowe zmiany MPZP w danym zakresie),
- objęcie planami obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, w tym w granicach OCHK Doliny Rzeki Płutnicy, dla których w dużej mierze nie uchwalono jeszcze zmiany nieaktualnego w tym zakresie MPZP z 2010 r.,
- objęcie planami obszarów terenów zamkniętych i ich stref ochronnych,
- objęcie planami obszarów, dla których o zmianę wnioskują mieszkańcy miasta Puck.

Realizacja wskazanych powyżej koniecznych zmian Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Miasta Pucka z dnia 25 Lutego 2010 r. następuje od roku 2018. Ważne jest, aby proces ten prowadzony był systematycznie, z uwzględnieniem najważniejszych uwarunkowań wpływających na możliwości przyszłego zagospodarowania terenów, przede wszystkim objętych szczególnym zagrożeniem powodziowym oraz w wymaganej strefie ochronnej terenu zamkniętego (terenu kolejowego).

ROZMIESZCZENIE PRZESTRZENNE POZWOLEŃ NA BUDOWĘ NA TERENIE MIASTA PUCK W LATACH 2017 - 2021



OZNACZENIA:

- GRANICA ADMINISTRACYJNA MIASTA PUCK
- 2.1 GRANICA OBRĘBU GEODEZYJNEGO Z NR OBRĘBU
- POZWOLENIA NA BUDOWĘ WYDANE W 2017 r.
- POZWOLENIA NA BUDOWĘ WYDANE W 2018 r.
- POZWOLENIA NA BUDOWĘ WYDANE W 2019 r.
- POZWOLENIA NA BUDOWĘ WYDANE W 2020 r.
- POZWOLENIA NA BUDOWĘ WYDANE W 2021 r.

NA GRAFICE NIE WYKAZANO POZWOLEŃ NA BUDOWĘ DOT. INSTALACJI GAZOWYCH ORAZ O NIEUSTALONYM POŁOŻENIU
W PRZYPADKU KILKUKROTNEGO WYDANIA DECYZJI DLA DANEJ NIERUCHOMOŚCI - NA GRAFICE UKAZANO NAJBARDZIEJ AKTUALNĄ DECYZJĘ

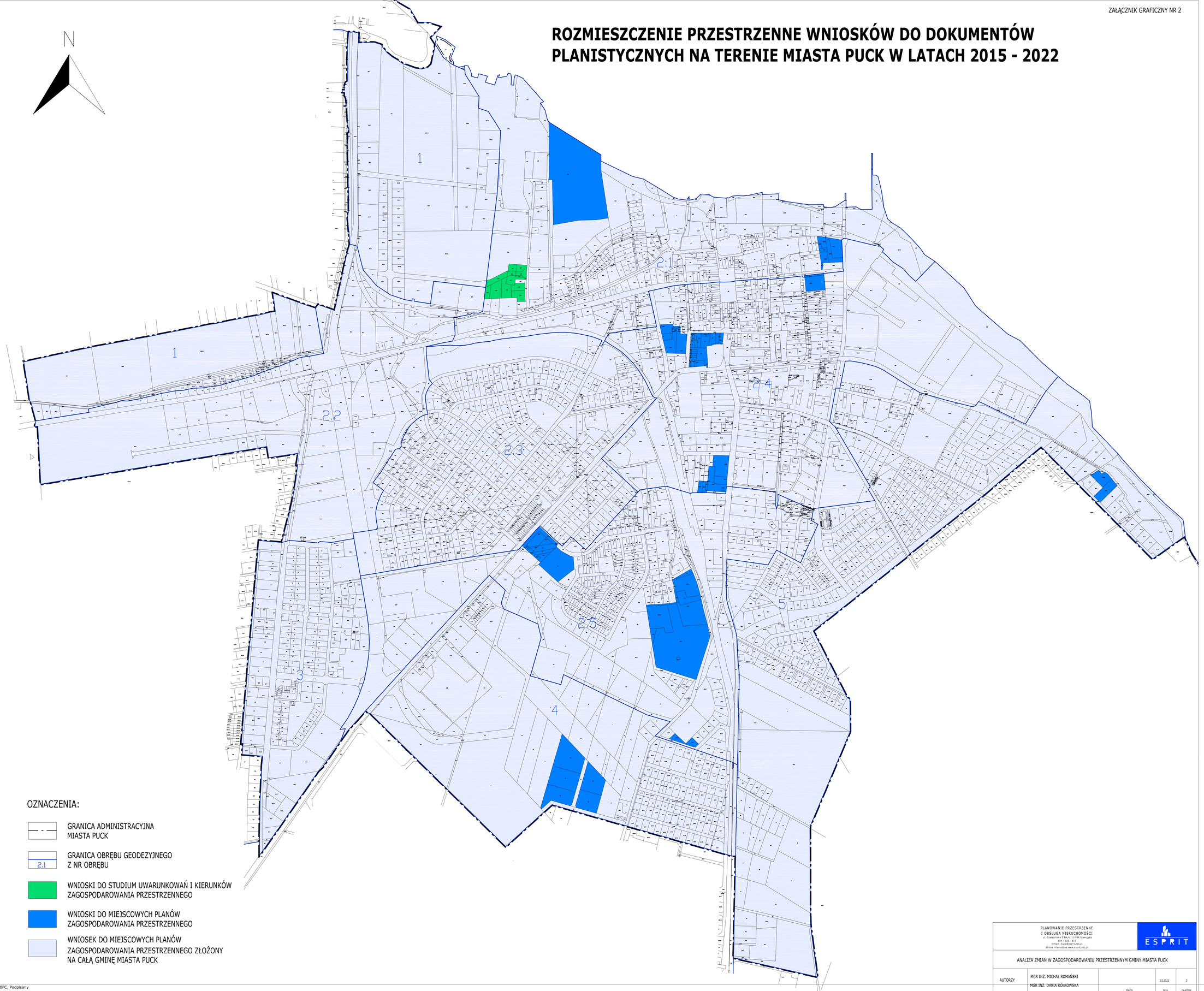
PLANOWANIE PRZESTRZENNE
I OBSŁUGA NIERUCHOMOŚCI
ul. Czerskiego 21/19 Starogard
664 - 936 - 310
e-mail: biuro@esprit.net.pl
strona internetowa www.esprit.net.pl

ESPRIT

ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY MIASTA PUCK

AUTORZY	MGR INŻ. MICHAŁ ROMAŃSKI MGR INŻ. DARIA RÓŁKOWSKA	PODPIS	12.2021 DATA	1 ZAŁĄCZNIK

ROZMIESZCZENIE PRZESTRZENNE WNIOSKÓW DO DOKUMENTÓW PLANISTYCZNYCH NA TERENIE MIASTA PUCK W LATACH 2015 - 2022



OZNACZENIA:

- GRANICA ADMINISTRACYJNA MIASTA PUCK
- GRANICA OBRĘBU GEODEZYJNEGO Z NR OBRĘBU (2.1)
- WNIOSKI DO STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- WNIOSKI DO MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- WNIOSEK DO MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ZŁOŻONY NA CAŁĄ GMINĘ MIASTA PUCK

PLANOWANIE PRZESTRZENNE
I OBSŁUGA NIERUCHOMOŚCI
ul. Czereśniowa 2-94A.A, 11-034 Stawiguda
664 - 026 - 310
e-mail: biuro@esprit.net.pl
strona internetowa www.esprit.net.pl
ESPRIT

ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY MIASTA PUCK

AUTORZY	MGR INŻ. MICHAŁ ROMAŃSKI MGR INŻ. DARIA RÓŁKOWSKA		03.2022	2
		PODPIS	DATA	ZAŁĄCZNIK

ZAŁĄCZNIK TEKSTOWY NR 1

WYKAZ WNIOSKÓW DO DOKUMENTÓW PLANISTYCZNYCH NA TERENIE GMINY MIASTA PUCK

LP	DATA WPŁYWU WNIOSKU	NAZWISKO I IMIĘ, NAZWA JEDNOSTKI ORGANIZACYJNEJ I ADRES	TREŚĆ WNIOSKU (WNIOSKI W ZAŁĄCZENIU)	OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI, KTÓREJ DOTYCZY	UWAGI
1	11.12.2017	-	Wykreślenie wymogu stromych dachów oraz wymogu zabudowy wysokiej w przypadku budownictwa wielorodzinnego (domy szeregowe) i dopuszczenie zabudowy parterowej dla budownictwa wielorodzinnego, celem wprowadzenia zeroemisyjności budownictwa	Cała Gmina Miasta Puck	do wszystkich MPZP
2	03.01.2018	-	Wydzielenie drogi dojazdowej jako przedłużenie ulicy Trzaska-Durskiego	251 obr. 2.1	Wniosek uwzględniony Uchwałą NR XXX/5/2020 Rady Miasta Pucka z dnia 27 sierpnia 2020 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Puck „Pas Nadmorski I”.
3	07.02.2017	-	Zmiana przebiegu projektowanej drogi 3U.2	1/50,1/51,1/53,1/58, 1/59, 1/90, 1/61, 1/62, 1/63, 1/69, 1/68, 1/67, 1/65, 1/66 obr. 2.1	do Studium (od czasu złożenia wniosku zmieniła się numeracja części działek ewidencyjnych)
4	10.01.2019	-	Zmiana na tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami nieuciążliwymi	59,60, 61, 62, 63, 65 obr.4	do MPZP z 2010 r.

Lp	Data Wpływu Wniosku	Nazwisko I Imię, Nazwa Jednostki Organizacyjnej I Adres	Treść Wniosku (wnioski w załączeniu)	Oznaczenie Nieruchomości, Której Dotyczy	Uwagi
5	10.07.2018	-	Wykreślenie zapisów dot. rzutów gabarytów, możliwość zastosowania dachów płaskich na pow. nie większej niż 50% wszystkich dachów, wysokość do 13 m	teren P.30.MW,UT	do MPZP z 2010 r.
6	11.07.2018	-	Wykreślenie ograniczeń gabarytów budynków wpisanych na podstawie starej decyzji konserwatorskiej	teren S.26.UT	do MPZP z 2010 r.
7	13.01.2015	-	Zmiana w zakresie linii zabudowy, sytuowania budynków na działce budowlanej, strefy ochrony sanitarnej, niwelacji terenu, parkingu i drogi wewnętrznej	teren S.11.M,U	do MPZP z 2010 r.
8	23.08.2018	-	Zmiana w zakresie linii zabudowy	teren S.11.M,U	do MPZP z 2010 r.
9	15.07.2019	-	Zmiana w zakresie gabarytów zabudowy i miejsc parkingowych	teren S.40.U	do MPZP z 2010 r.
10	05.07.2019	-	Zmiana w zakresie przeznaczenia terenu na zabudowa mieszkaniowo-usługowa (w formie mieszanej zabudowy mieszkaniowej i formy mieszanej zabudowy usługowej), parametrów i wskaźników zabudowy, gabarytów i wyglądu zabudowy	teren A.58.U	do MPZP z 2010 r.
11	19.08.2020	-	Zmiana na teren zabudowy mieszkaniowej dla całej działki	działka ewidencyjna nr 455 ul. Klifowa	do MPZP z 2010 r.
12	02.01.2020	-	Zmiana na teren zabudowy mieszkaniowej dla całej działki	działka ewidencyjna nr 84/26 ul. Nowy Świat	do MPZP z 2010 r.
13	30.12.2021	-	Zmiana w zakresie nieprzekraczalnej linii zabudowy	działka ewidencyjna nr 135/22, ul. Irysowa	do MPZP z 2010 r.

LP	DATA WPŁYWU WNIOSKU	NAZWISKO I IMIĘ, NAZWA JEDNOSTKI ORGANIZACYJNEJ I ADRES	TREŚĆ WNIOSKU (WNIOSKI W ZAŁĄCZENIU)	OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI, KTÓREJ DOTYCZY	UWAGI
				działka ewidencyjna nr 135/3, ul. Irysowa i Makowa	
14	14.01.2022	Starosta Pucki	Zmiana parametrów i wskaźników zabudowy, gabarytów i wyglądu zabudowy oraz dotycząca realizacji miejsc postojowych	teren S.49.U	do MPZP z 2010 r.
15	10.02.2022	Starosta Pucki	Zmiana parametrów i wskaźników zabudowy, gabarytów i wyglądu zabudowy	teren A.64.U	do MPZP z 2010 r.

MPZP z 2010 r. - Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Miasta Pucka z dnia 25 lutego 2010 r. (Uchwała Nr XLVI/4/2010 Rady Miasta Pucka z dnia 25 lutego 2010 r.)

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych Burmistrz dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium. Następnie na podstawie art. 32 ust. 2 ww. ustawy przekazuje Radzie Miasta wyniki analiz, po uzyskaniu opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, co najmniej raz w czasie kadencji Rady. Rada Miasta podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych, a w przypadku uznania ich za nieaktualne, w całości lub w części, podejmuje uchwałę o przystąpieniu do ich zmiany.

Burmistrz Miasta Puck sporządził Analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Miasta Puck. Dokument ten uzyskał wymaganą prawem opinię Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.

Przy ocenie aktualności Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Miasta Puck, wzięto pod uwagę przede wszystkim aktualność prawną analizowanego dokumentu, rozwiązania przestrzenne oraz ich zgodność z przepisami art. 10 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w których określono obowiązkowy zakres studium oraz inne czynniki mające wpływ na aktualność Studium. Mając na względzie powyższe uznano, iż obecnie obowiązujące Studium jest dokumentem dość aktualnym pod kątem prawnym, jednak z wyraźnie wskazanymi nielicznymi brakami w poszczególnych zakresach jakie nakładają na dany dokument przepisy ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wyniki analizy wskazują jasno, że obecny dokument Studium będący wyrazem polityki przestrzennej miasta, tylko w jednostkowych kwestiach nie wypełnia podstawowego zakresu wymaganego obecnymi przepisami prawa natomiast pod względem urbanistycznym, spełnia wymogi przydatności opracowania do dalszego prowadzenia polityki przestrzennej Gminy Miasta Puck.

W celu zbadania aktualności obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego ocenie poddano ustalenia w nich zawarte dotyczące spełnienia wymogów ustawowych określonych w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W wyniku przeprowadzonej analizy ustalono, iż Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Puck "Plac Obrońców Wybrzeża" przyjęty Uchwałą Nr III/9/2018 Rady Miasta Puck z dnia 5 grudnia 2018 r., Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Puck w rejonie ul. Wojska Polskiego przyjęty Uchwałą Nr XVI/14/2019 Rady Miasta Puck z dnia

28 listopada 2019 r., Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Puck "Pas Nadmorski III" przyjęty Uchwałą Nr XVI/15/2019 Rady Miasta Puck z dnia 28 listopada 2019 r., Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Miasta Puck Pas Nadmorski II przyjęty Uchwałą Nr XXVII/8/2020 Rady Miasta Puck z dnia 28 maja 2020 r., Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Miasta Puck "Pas Nadmorski I" przyjęty Uchwałą Nr XXX/5/2020 Rady Miasta Puck z dnia 27 sierpnia 2020 r., Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Miasta Puck w rejonie ul. Przemysłowej przyjęty Uchwałą Nr XXXIX/4/2021 Rady Miasta Puck z dnia 25 marca 2021 r., Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Miasta Puck w rejonie ul. Adama Mickiewicza przyjęty Uchwałą Nr XLII/3/2021 Rady Miasta Puck z dnia 24 czerwca 2021 r., Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Miasta Puck w rejonie ul. Dziedzictwa Jana Pawła II i Czeladniczej przyjęty Uchwałą Nr XLII/4/2021 Rady Miasta Puck z dnia 24 czerwca 2021 r., Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Miasta Puck w rejonie Al. Kościuszki, al. Lipowej i ul 1-go Maja przyjęty Uchwałą Nr XLIX/6/2022 Rady Miasta Puck z dnia 31 stycznia 2022 r. należy uznać za aktualne akty prawa miejscowego. Natomiast 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 26 listopada 2008 r. oraz Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Miasta Pucka przyjęty Uchwałą XLVI/4/2010 Rady Miasta Pucka z dnia 25 lutego 2010 r. są aktami nieaktualnymi w zakresie prawnym tj. w zakresie obligatoryjnych i fakultatywnych elementów planu miejscowego przewidzianych przepisami art. 15 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz nieaktualne w zakresie urbanistycznym, przede wszystkim z uwagi na oparcie ich ustaleń o nieobowiązujące już Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Miasta Puck. Ponadto zwraca się szczególną uwagę na braki i nieaktualność wskazanych aktów prawa miejscowego związane z: wprowadzeniem nowych map zagrożenia powodziowego, które mają kluczowy wpływ na identyfikację obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, wydaną decyzją Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego nr l.dz.DOZ-OAiK-6700/82-2/11{KS} z dnia 27 kwietnia 2011 r. stwierdzającą nieważność części ustaleń decyzji konserwatorskiej z dnia 26 września 1977 r, w odniesieniu do zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ustanowieniem Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Rzeki Płutnicy w północnej części miasta w odniesieniu do zasad ochrony przyrody, a także koniecznością wprowadzenia granic terenów zamkniętych i ich stref ochronnych w związku z występowaniem trenów zamkniętych w granicach Gminy Miasta Puck.

Rekomendacje przeprowadzania aktualizacji studium i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego sformułowane zostały w Analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Miasta Puck, określając przyszły kierunek działań planistycznych. Mając na uwadze powyższe, w tym wyniki Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Miasta Puck, podjęcie uchwały w sprawie aktualności Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Miasta Puck oraz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uznaje się za zasadne.