

Uchwała Nr XXXIV/4/98
Rady Miasta w Pucku
z dnia 18 czerwca 1998r.

w sprawie : uchwalenia "STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA PUCKA"

Na podstawie art. 18, ust. 2, pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie terytorialnym (t.j. Dz.U. Nr 13, poz. 74 ze zmianami) oraz art. 6, ust. 6 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 89, poz. 415 ze zmianami) Rada Miasta w Pucku

uchwała, co następuje:

§ 1

1. Biorąc pod uwagę uwarunkowania wynikające z istniejącego stanu zagospodarowania i uzbrojenia terenów, stanu i funkcjonowania środowiska przyrodniczego i kulturowego, występowania terenów i obiektów chronionych, dotychczasowego przeznaczenia terenów, jakości życia mieszkańców, uwzględniając prawo własności gruntów, uwarunkowania, cele i kierunki polityki przestrzennej państwa na obszarze województwa a także potrzeby i aspiracje mieszkańców, szanse i zagrożenia rozwoju, Rada Miasta uchwała "STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA PUCKA" w granicach administracyjnych miasta Pucka.
2. "STUDIUM" stanowi wykładnię polityki przestrzennej miasta opartej o konieczność realizacji zasad ekorozwoju i następujących, głównych celów:
 - a) kształtowanie struktur przestrzennych tworzących warunki wzrostu efektywności gospodarowania,
 - b) kształtowanie racjonalnych (społecznie akceptowanych i efektywnych ekonomicznie) realizacji ośrodków: zamieszkania, pracy, rekreacji, usług, władzy,
 - c) kształtowanie struktur przestrzennych oddziałujących hamująco na dewaloryzację środowiska, tworzących warunki funkcjonalno - przestrzenne umożliwiające aktywną ochronę jego wartości, prowadzących do realizacji ekorozwoju,
 - d) kształtowanie struktur przestrzennych umożliwiających ochronę przestrzeni kulturowej przed zniszczeniem lub dewaloryzacją oraz udostępnienie jej społeczeństwu.
3. Kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta określa się przyjmując następujące założenia i kryteria:
 - a) tworzenie warunków przestrzennych umożliwiających racjonalne wykorzystanie zasobów przyrodniczych nieprzemieszczalnych przestrzennie, najmniej kapitałochłonne wykorzystanie istniejącego majątku i zasobów pracy,
 - b) kształtowanie elastycznych struktur przestrzennych podatnych na dalszy rozwój, bez barier i ograniczeń,
 - c) kształtowanie warunków przestrzennych tworzących wartości mnożnikowe, korzystne procesy kumulatywne,
 - d) kształtowanie układów przestrzennych, których struktura zwiększa sprawność i niezawodność funkcjonowania,



GLOB

PRZEDSIĘBIORSTWO POWIERNICZO-WYKONAWCZE

80-850 Gdańsk ★ ul. Rajska 6, ★★★★★ tel/fax 31-09-24, ★ tel. 31-28-61 w. 213

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MIASTO PUCK

Zamawiający

Zarząd Miasta Puck

Wykonawca

DYREKTOR

mgr inż. Krzysztof Włodarczyk

Główny projektant

Mgr Zygmunt Wobalis
Uprawnienia do projektowania
w planowaniu przestrzennym
Nr 847/88

Gdańsk, czerwiec 1997

SPIS TREŚCI

I. Informacje ogólne

1. Zespół autorski i konsultanci.....	1
2. Istota i podstawy prawne „Studium”.....	2
3. Problematyka „Studium”.....	2
4. Cele i kierunki polityki przestrzennej państwa	3
5. Cele rozwoju	6

II. Charakterystyka ogólna

1. Położenie, obszar i granice.....	7
2. Ludność	7
3. Główne funkcje	8
4. Użytkowanie terenu.....	11
5. Ocena jakości życia mieszkańców	11
6. Powiązania miasta z otaczającą gminą.....	14

III. Analiza uwarunkowań rozwojowych

1. Analiza i wnioski z dotychczasowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta.....	16
2. Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego zagospodarowania terenu.....	18
3. Analiza i wnioski z dotychczasowych studiów regionalnych.....	20
4. Uwarunkowania wynikające z połączenia portu z zapleczem.....	22
5. Uwarunkowania wynikające z warunków przyrodniczych.....	22
6. Uwarunkowania wynikające z występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów szczególnych	
6.1. Chronione elementy środowiska kulturowego	25
6.2. Chronione elementy środowiska przyrodniczego.....	32
7. Własność gruntów	35
8. Uwarunkowania wynikające ze stanu i funkcjonowania komunikacji.....	36
9. Uwarunkowania wynikające ze stanu i funkcjonowania infrastruktury technicznej	
9.1 Zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie oraz unieszkodliwienie ścieków	37

9.2 Zaopatrzenie w energię.....	39
9.3 Usuwanie odpadów.....	39
IV. Kierunki kształtowania struktur przestrzennych	
1. Kierunki rozwoju przestrzennego miasta.....	42
2. Kierunki rozwoju komunikacji	46
3. Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej	47
V. Kierunki perspektywicznego rozwoju miasta	49
VI. Obszary, dla których niezbędne jest opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.....	58
VII. Przetworzenie celów na zadania umożliwiające ich realizację	60

PLANSZE PODSTAWOWE

- nr 1. Uwarunkowania rozwoju - skala 1 : 5 000
- nr 2. Kierunki rozwoju przestrzennego - skala 1 : 5 000
- nr 3. Kierunki rozwoju komunikacji i infrastruktury technicznej - skala 1 : 5 000
- Powiązania zewnętrzne Pucka - skala 1 : 100 000

PODSTAWOWE SCHEMATY GRAFICZNE

	umieszczono po stronie
nr 1. Uwarunkowania rozwoju.....	41
nr 2. Zasoby dziedzictwa kulturowego	41
nr 3. Kierunki rozwoju funkcji.....	44
nr 4. Komunikacja.....	46
nr 5. Obszary wymagające sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego	59

POMOCNICZE SCHEMATY GRAFICZNE

	umieszczono po stronie
– System planowania na poziomie gminy	3
– Koncepcja polityki przestrzennego zagospodarowania kraju	5
– Powiązania zewnętrzne Pucka.....	15
– Parki krajobrazowe i obszary chronionego krajobrazu w województwie gdańskim ..	21

– Regionalny system transportowy województwa gdańskiego - schemat układu podstawowego	21
– Przesłanki do planu zintegrowanego zarządzania obszarami przybrzeżnymi województwa gdańskiego - delimitacja obszaru	21
– Struktura osadnicza województwa gdańskiego	21
– Batymetria Zatoki Puckiej	22
– Zmienność natężenia ruchu na drodze krajowej nr 27	36
– Koncepcja rozwoju portu w Pucku	49
– Studium krajobrazowe - istniejące zasoby	51
– Studium krajobrazowe - zasady kształtowania zieleni i ochrony krajobrazu	51

I. INFORMACJE OGÓLNE

Zgodnie z umową nr A-1/96 z dnia 09.10.1996 roku, zawartą pomiędzy Zarządem Miasta Puck i Przedsiębiorstwem Powierniczo-Wykonawczym „Glob” Instytut Gospodarki Wybrzeża spółka z o.o. w Gdańsku, Przedsiębiorstwo „Glob” opracowało „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Puck*”.

1. Zespół autorski i konsultanci

Zespół autorski

- | | |
|--|---|
| ♦ mgr Zygmunt Wobalis
uprawnienia urbanistyczne nr 347 / 88 | - główny projektant ZUM. 15.03.05 r. |
| ♦ mgr inż. arch. Alicja Kowalska | - urbanistyka i dziedzictwo kulturowe |
| ♦ mgr Ryszard Burchard | - mienie komunalne |
| ♦ mgr Bogusław Grechuta | - środowisko przyrodnicze |
| ♦ mgr inż. Ryszard Musiał | - infrastruktura techniczna |
| ♦ mgr inż. Jolanta Rolle | - komunikacja |
| ♦ mgr Magdalena Szmytkowska | - infrastruktura społeczna |
| ♦ dr Dariusz Waldziński | - gospodarka morska |
| ♦ dr inż. arch. Andrzej Walicki | - turystyka 30.08.2009 r. |
| ♦ mgr inż. arch. Brunon Wandtke | - kształtowanie krajobrazu 15.03.05 r. |

Konsultanci:

- | | |
|--|---------------------|
| prof. zwyczaj. dr hab. Witold Andruszkiewicz | - gospodarka morska |
| mgr Danuta Król | - archeologia |
| prof. dr hab. Jerzy Kruppé | - archeologia |

Przyjęte we „Wstępnej koncepcji...” cele rozwoju przedstawia następujące zestawienie:

Cele strategiczne rozwoju	Cele zagospodarowania przestrzennego	Kryteria kształtowania zagospodarowania przestrzennego
1. Kształtowanie mechanizmów generujących efektywny rozwój społeczno-gospodarczy	Kształtowanie struktur przestrzennych tworzących warunki wzrostu efektywności gospodarowania	• tworzenie warunków przestrzennych umożliwiających racjonalne wykorzystanie zasobów przyrodniczych nieprzemieszczalnych przestrzennie, najmniej kapitałochłonne wykorzystanie istniejącego majątku i zasobów pracy; • kształtowanie elastycznych struktur przestrzennych podatnych na dalszy rozwój, bez barier i ograniczeń; • kształtowanie warunków przestrzennych tworzących wartości mnożnikowe, korzystne procesy kumulatywne; • kształtowanie układów przestrzennych, których struktura zwiększa sprawność i niezawodność funkcjonowania; • dostosowanie struktur przestrzennych do rodzaju eksploatowanych zasobów i przeciwdziałanie dewaloryzacji lub zniszczeniu innych zasobów; • tworzenie warunków przestrzenno-funkcjonalnych minimalizujących transportochłonność (pośrednio także energochłonność) gospodarowania; • oszczędne użytkowanie przestrzeni.
2. Poprawa standardu cywilizacyjnego społeczeństwa (jakość życia)	Kształtowanie racjonalnych (społecznie akceptowalnych i efektywnych ekonomicznie) relacji ośrodków (zamieszkania, pracy, rekreacji, usług, władzy).	• proporcjonalne rozmieszczenie ludności w stosunku do popytu ekonomicznego na miejsca pracy i pojemności osiedleńczej układów osadniczych; • racjonalne relacje funkcjonalno-przestrzenne między ośrodkami zamieszkania, pracy, odpoczynku, usług, władzy; • akceptowalny społecznie techniczno-przestrzenny standard środowiska człowieka

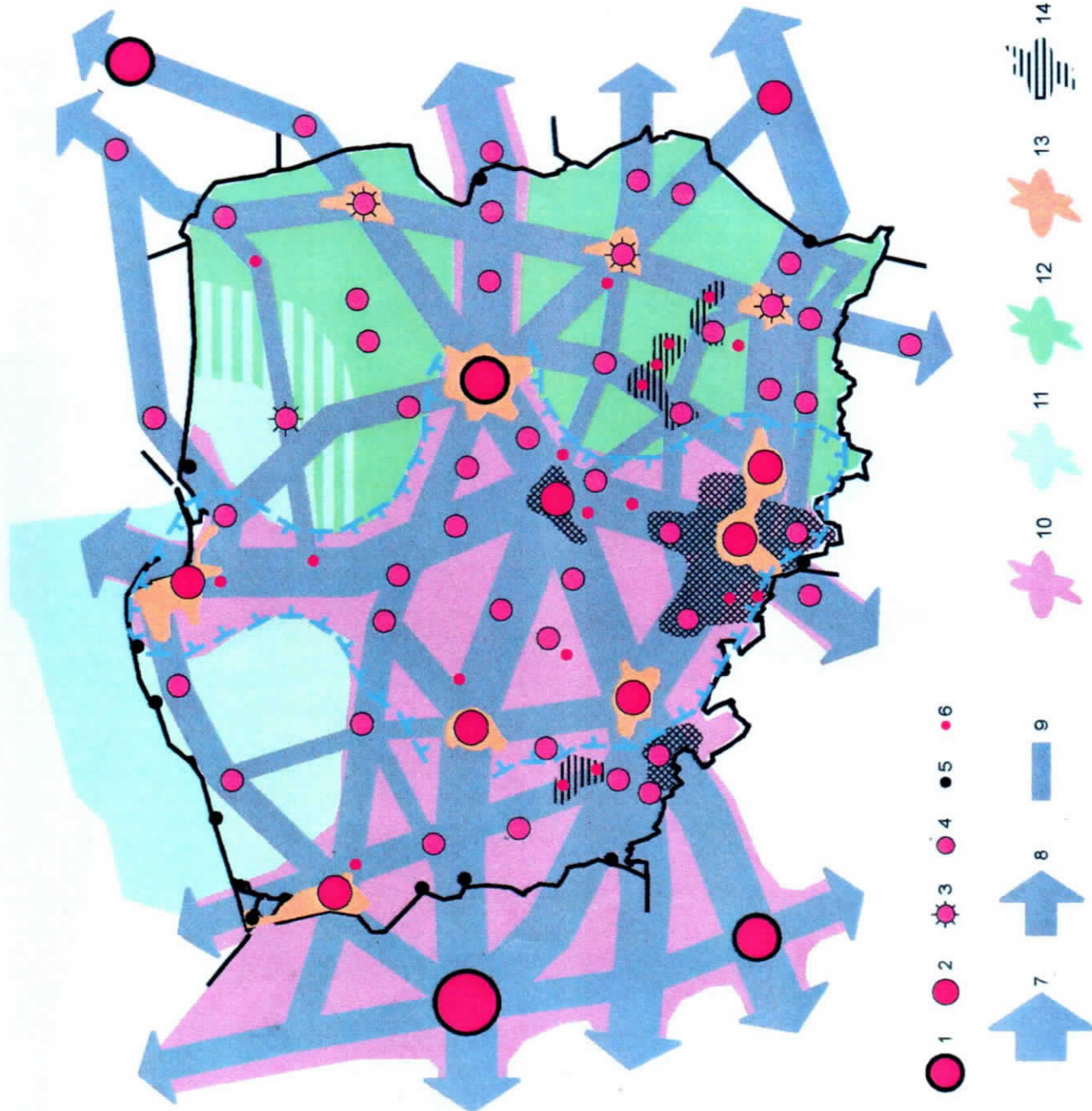
		niezależnie od zróżnicowanych przestrzennie warunków.
3. Ochrona i racjonalne wykorzystanie środowiska przyrodniczego	Kształtowanie struktur przestrzennych oddziałujących hamująco na dewaloryzację środowiska, tworzących warunki funkcjonalno-przestrzenne umożliwiające aktywną ochronę jego wartości, prowadzących do realizacji ekorozwoju.	• zgodność charakteru i struktury zagospodarowania przestrzennego z cechami i walorami środowiska przyrodniczego; • zgodność poziomu i intensywności zagospodarowania z naturalną chłonnością środowiska i jego odpornością na zniszczenia; • eksponowanie wartości krajobrazowych środowiska i ich harmonizowanie z zagospodarowaniem; • tworzenie warunków przestrzennych umożliwiających odzyskiwanie utraconej równowagi ekologicznej.
4. Ochrona dziedzictwa kulturowego	Kształtowanie struktur przestrzennych umożliwiających ochronę przestrzeni kulturowej przed zniszczeniem lub dewaloryzacją oraz udostępnienie jej społeczeństwu.	• przestrzenne oddalenie trwałych źródeł dewaloryzacji od obiektów dziedzictwa kulturowego; • dostępność komunikacyjna przestrzeni historycznej w sposób eksponujący jej najwyższe wartości i walory oraz przeciwdziałający jej degradacji; • wkomponowanie obiektów dziedzictwa kulturowego we współczesne struktury funkcjonalno-przestrzenne; • powiązanie funkcjonalno-przestrzenne obiektów dziedzictwa kulturowego z krajobrazem naturalnym.

Koncepcja polityki przestrzennej zagospodarowania kraju Polska 2000 plus

Model równoważenia rozwoju

Legenda Mapy

- A. **Potencjalne bieguny polaryzacji** - węzły efektywności, konkurencji, innowacji i przedsiębiorczości:
1 - metropolie stołeczne; 2 - europejskie ośrodki polaryzacji (europole); 3, 4, 5, 6 - ośrodki równoważenia rozwoju; 3 - krejowe, 4 - główne regionalne, 5 - ważniejsze transgraniczne, 6 - ważniejsze podregionalne
- B. **Potencjalne pasma przyspieszonego rozwoju** kształtujące się wraz z modernizacją, rozbudową i budową systemu infrastruktury technicznej: 7, 8 - o znaczeniu europejskim, 9 - krajowym i międzyregionalnym.
- C. **Potencjalne strefy wielofunkcyjnego, ekologicznie uwarunkowanego rozwoju**: 10 - strefa przyspieszonego rozwoju stymulowanego przez procesy integracyjne Polski z Europą (Unią Europejską) i światem; 11 - strefa przełamywania recesji; 12 - strefa aktywizacji; 13, 14, 15, 16 - strefy przyspieszonych przekształceń strukturalnych; 13 - równoważenia metropolizacji, 14 - przełamywania kryzysu ukształtowanej dotychczas bazy ekonomicznej, 15 - aktywnej restrukturyzacji, 16 - zagospodarowanie zasobów polskiego obszaru morskiego; 17 - strefa narastającej koncentracji (polaryzacji) potencjału cywilizacyjno-ekonomicznego konkurencyjnego w skali gospodarki europejskiej i światowej w XXI wieku





- ☐ Opracowania obligatoryjne z mocy ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym

Źródło: „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego” - poradnik metodyczny
Instytut Gospodarki Przestrzennej i Komunalnej
oddział w Krakowie

Wymóg powyższego zakresu problemowego wynika z ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.

Zespół opracowujący „Studium”, poza wymaganiami wynikającymi z mocy prawa, zobowiązał się do opracowania wybranych dodatkowych zagadnień.

Między innymi dotyczy to:

- ♦ analizy możliwości i uwarunkowań rozwoju turystyki;
- ♦ analizy możliwości rozwoju gospodarki morskiej;
- ♦ potrzeb rozwoju usług;
- ♦ studium demograficznego;
- ♦ studium ochrony i kształtowania krajobrazu;
- ♦ zagospodarowania mienia komunalnego;
- ♦ archeologii.

Problematyka ta częściowo zastępuje strategię rozwoju gospodarczego, której dla Pucka dotychczas nie opracowano. Umieszczenie „studium gminnego” w systemie planowania na poziomie gminy ilustruje zamieszczony schemat.

4. Cele i kierunki polityki przestrzennej państwa¹

Aktualnie brak jest ostatecznej wersji koncepcji polityki przestrzennego zagospodarowania kraju. Dotychczas opracowano wstępną koncepcję tej polityki².

We wstępnej koncepcji polityki przestrzennego zagospodarowania kraju miasto Puck zaliczono do strefy narastającej koncentracji (polaryzacji) potencjału cywilizacyjno-ekonomicznego, konkurencyjnego w skali gospodarki europejskiej i światowej (ilustruje to załącznik graficzny).

Wewnętrzna Zatoka Pucka uznana jest za podwodny rezerwat przyrody. Umieszczono ją na liście Konwencji Helsińskiej oraz na światowej liście ochrony przyrody.

¹ Wybrane elementy odnoszące się do obszaru miasta.

² Wstępna koncepcja polityki przestrzennego zagospodarowania kraju przyjęta jest przez Sejm RP, a ostateczna jej wersja ma być gotowa w drugiej połowie 1997 roku.

2. Istota i podstawy prawne „Studium”

Obecnie strukturę planowania miejscowego tworzą dwa człony o wyraźnie zróżnicowanych zadaniach, to jest studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz plan przestrzenny gminy.

W przeciwieństwie do planu przestrzennego studium nie jest aktem ustanawiającym przepisy gminne, nie ma charakteru aktu powszechnie obowiązującego i nie może stanowić podstawy do wydawania decyzji administracyjnych (art.6 ust.7 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z 7 lipca 1994 roku).

Zadaniem studium jest określenie polityki przestrzennej a także ogólnych kierunków i zasad zagospodarowania przestrzennego gminy wyrażających tę politykę. W ten sposób studium sporządzane dla całości obszaru gminy, przejmuje niejako zadania założeń do planów oraz części zadań planów ogólnych, dotyczących polityki przestrzennej i zasad zagospodarowania całości obszaru gminy.

Projekt studium sporządza zarząd gminy, przedstawiając go do zaopiniowania organom, z którymi uzgadnia się projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (wojewoda, zarząd gminy sąsiedniej, woj. konserwator przyrody, woj. konserwator zabytków, Nadmorski Park Krajobrazowy, urząd morski), a następnie przedkłada radzie gminy do uchwalenia.

3. Problematyka "Studium"

W studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające w szczególności z dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu, występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów szczególnych, stanu środowiska przyrodniczego i kulturowego, w tym stanu rolniczej przestrzeni produkcyjnej, oraz zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych (art.6 ust.4 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym). Z kolei zgodnie z regulacją art.6 ust.5, w studium należy określić w szczególności: obszary objęte ochroną środowiska przyrodniczego i kulturowego, lokalne wartości zasobów środowiska przyrodniczego i zagrożenia środowiskowe, obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej, obszary zabudowane, obszary, które mogą być przeznaczone pod zabudowę, kierunki rozwoju komunikacji i infrastruktury technicznej oraz obszary, dla których sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest obowiązkowe na podstawie przepisów szczególnych ze względu na istniejące uwarunkowania. W studium uwzględnia się uwarunkowania, cele i kierunki polityki przestrzennej państwa na obszarze gminy (art.6 ust.2).

5. Cele rozwoju

Cel główny

Trwały, zrównoważony i harmonijny rozwój z uwzględnieniem poprawy warunków bytowych ludności i zwiększenie udziału miasta w gospodarce kraju, rozwój nie powodujący degradacji środowiska przyrodniczego i dziedzictwa kulturowego.

Cele strategiczne

1. Uznanie w rozwoju miasta nadrzędności zachowania walorów krajobrazowych, kulturowych i przyrodniczych.
2. Poprawa stanu komunikacji i infrastruktury technicznej.
3. Rozwój różnych form turystyki, w tym przede wszystkim związanych z morzem.
4. Rozwijanie usług, instytucji i urzędów ponadlokalnych uzasadniających możliwość powołania powiatu i zwiększenie liczby miejsc pracy w Pucku.
5. Zabezpieczenie odpowiednich terenów pod rozwój mieszkalnictwa i usług w wymiarze umożliwiającym znaczną poprawę warunków życia ludności.
6. Zabezpieczenie odpowiednich terenów pod rozwój turystyki, rzemiosła i przemysłu.



PUCK

stan istniejący

II. CHARAKTERYSTYKA OGÓLNA

1. Położenie, obszar i granice

Miasto leży na Pobrzeżu Kaszubskim, w północnej części województwa gdańskiego nad Zatoką Pucką, w odległości około 30 km od Gdyni i 11 km od Władysławowa. Na zachód od Pucka znajduje się Puszcza Darżłubska, na północ - szeroka dolina rzeki Płutnicy, a na południe - Kępa Pucka oddzielona od Kępy Oksywskiej Pradolina Redy.

Obszar miasta wynosi 4,9 km². Pod względem powierzchni Puck zajmuje jedno z ostatnich miejsc w województwie gdańskim. Mniejszy obszar mają tylko: Skórcz, Pelplin i Żukowo.

Puck należy do miast o jednym z największych wskaźników liczby mieszkańców na km². W województwie gdańskim wyższa gęstość zaludnienia występuje tylko w miastach: Tczew, Sopot i Kartuzy.

Długość granicy morskiej miasta wynosi 3 km, a lądowej - 10 km.

2. Ludność

Proces znaczącego wzrostu ludności miasta zakończył się w 1988 roku. W latach 1970-1988 w Pucku przybywało średniorocznie 150 osób. W okresie 1991-1995 nastąpiła stabilizacja zaludnienia na poziomie 11,5-11,6 tys. mieszkańców. Jest to wynik bardzo dużego obniżenia przyrostu naturalnego. W niektórych latach ubiegłego pięciolecia notowano większą ilość zgonów w porównaniu z urodzeniami. Omówione tendencje dokumentuje zamieszczona tabela.

Rok	Stan ludności w tys. osób	Przyrost naturalny		Saldo migracji osoby
		osoby	osób na 1000 ludności	
1970	9,2			
1976	10,7	90	8,4	78
1980	11,1	64	5,8	-13
1985	11,5	85	7,3	9
1988	11,8	67	5,7	-6
1990	11,7	-7	-0,6	34
1991	11,6	41	3,5	-91
1993	11,5	-19	-1,6	-68
1994	11,5	3	0,3	47
1995	11,6	25	2,1	-24

Źródło: dane WUS w Gdańsku

3. Główne funkcje

Główne funkcje miasta to: obsługa ludności, turystyka i przemysł.

Obsługa ludności

Miasto Puck w większości przypadków świadczy usługi poziomu ponadpodstawowego gminom wiejskim Puck i Krokowa oraz miastom: Władysławowo, Jastarnia i Hel.

W Pucku szczególnie dobrze rozwinięta jest funkcja oświatowo-wychowawcza. W mieście działają następujące szkoły średnie i zasadnicze:

- zespół szkół ogólnokształcących (dla młodzieży i dorosłych);
- technikum mechaniczne i obróbk¹ skrawaniem (dla młodzieży i dorosłych);
- liceum ekonomiczne (dla młodzieży i dorosłych);
- liceum zawodowe;
- zasadnicza szkoła zawodowa.

Poza tym w mieście jest Państwowa Szkoła Muzyczna, Państwowe Ognisko Baletowe i Szkoła Podstawowa Specjalna.

W Pucku wskaźnik uczącej się młodzieży w szkołach ogólnokształcących, średnich technicznych i zawodowych na 1000 ludności jest znacznie wyższy w porównaniu ze średniowojewódzkim (Puck - 185, województwo gdańskie - 57). Dowodzi to o świadczeniu usług oświatowych przez Puck sąsiednim gminom. Przemawia za tym również fakt funkcjonowania w mieście internatu.

Ponadto ponadlokalną działalność oświatowo-wychowawczą prowadzą:

- ♦ Specjalny Ośrodek Szkolno-Wychowawczy;
- ♦ Ośrodek Szkolenia Zawodowego Ministerstwa Sprawiedliwości;
- ♦ Poradnia Psychologiczno-Pedagogiczna;
- ♦ Oddział Zamiejscowy Kuratorium Oświaty;
- ♦ Zespół Doradztwa Rolniczego.

Drugą funkcją miasta o znaczeniu ponadlokalnym jest ochrona zdrowia i opieka społeczna. Przejawia się ona w działalności:

- szpitala - 161 łóżek

W Pucku wskaźnik liczby łóżek szpitalnych na 10 tys. ludności wynosi - 139, podczas gdy średnio w województwie - 52,9.

- placówki pomocy doraźnej;
- przychodni Obwodu Lecznictwa Kolejowego;
- Terenowej Stacji Sanitarno-Epidemiologicznej;

- Domu Pomocy Społecznej (102 miejsca).

Administracyjne instytucje ponadlokalne to:

- Urząd Rejonowy;
- Urząd Skarbowy;
- Rejonowy Urząd Pracy.

W mieście dobrze rozwinięta jest ponadlokalna działalność geodezyjno-kartograficzna; funkcjonują tu:

- oddział Wojewódzkiego Biura Geodezji i Terenów Rolnych;
- Wojewódzki Ośrodek Dokumentacji Geodezyjno-Kartograficznej;
- Przedsiębiorstwo Geodezyjno-Kartograficzne „Geopol”;
- Biuro Geodezyjno-Kartograficzne „Geozasób”;

Poza tym znaczenie ponadmiejskie posiadają:

- Obwodowy Urząd Poczty;
- Komenda Rejonowa Policji;
- Prokuratura Rejonowa;
- Oddział Terenowy Urzędu Statystycznego w Gdańsku;
- Oddział Rejonowy Wojewódzkiego Zakładu Weterynarii;
- filia Pedagogicznej Biblioteki Wojewódzkiej w Gdańsku;
- banki;
- firmy ubezpieczeniowe.

- roki stałowe sądu rejonowego w Wejherowie

Istniejące placówki i urzędy świadczące usługi ponadlokalne są jednym z istotniejszych czynników przemawiających za utworzeniem w Pucku centrum powiatowego. W przypadku uzyskania przez miasto statusu powiatu, zaistniałaby m.in. potrzeba przekształcenia Urzędu Rejonowego w Urząd Powiatowy oraz utworzenie sądu rejonowego. Aktualnie w mieście jest Kolegium do spraw wykroczeń Sądu Rejonowego w Wejherowie.

T u r y s t y k a

Położenie nad zatoką morską, zabytkowa część miasta skupiona wokół rynku z zachowanym układem przestrzennym, sięgającym XIV wieku i licznymi zabytkami architektury, bardzo atrakcyjne tereny sąsiadujące z miastem i dogodne połączenia komunikacyjne tworzą wyjątkowo sprzyjające warunki dla rozwoju turystyki i wypoczynku oraz uprawiania sportów wodnych. Jednak aktualna baza turystyczna, chociaż bogata w swoim zakresie, nie wpływa na rozwój turystyki w takim stopniu, jaki umożliwiają warunki naturalne miasta.

W Pucku słabo rozwinięta jest baza noclegowa. Funkcjonujący przez cały rok Ośrodek Wypoczynkowy „Delfin” (110 miejsc), camping (200 miejsc), hotel K.S. „Zatoka”, hotel „Admirał” (12 miejsc), hotel Harcerskiego Ośrodka Morskiego (60 miejsc) oraz sezonowe pawilony dla 120 osób to jak na warunki Pucka zdecydowanie za mało.

Podstawowe urządzenia i atrakcje turystyczne Pucka to:

- port jachtowy;
- molo;
- rejsy po zatoce;
- organizacja zawodów żeglarskich (w tym również o randze mistrzostw świata);
- działalność Harcerskiego Ośrodka Morskiego;
- loty widokowe z lotniska polowego w Celbowie;

Atrakcję turystyczną stanowi kompleks urbanistyczny wokół rynku z zachowanym układem przestrzennym średniowiecznego miasta z wydłużonym placem targowym i ciągiem przecinających się pod kątem prostym uliczek. Wzdłuż nieistniejących już fortyfikacji miasta obiegała okrężna ulica. Najcenniejsza zabytkowa budowla to gotycki kościół pod wezwaniem św. Piotra i Pawła budowany od XIII do XV wieku (przebudowany w XIX wieku). Puck wpisany jest do rejestru Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków jako jeden z najcenniejszych zespołów urbanistycznych w województwie gdańskim. Działające w mieście muzea to: Muzeum Ziemi Puckiej, Muzeum Historyczne, Muzealne Zbiory Rybackie - Izba Pamięci im. J. Budzisa.

Puck uzyskał prawa miejskie w 1348 roku, ale wzmianki o mieście datują się już od X wieku - był tu port. O jego istnieniu świadczą średniowieczne fragmenty zatopione na dnie Zatoki Puckiej nieopodal ujścia rzeki Płutnicy. Konstrukcje portowe występują na obszarze około 15 ha, a rejon ich występowania stanowi akwen podmorskich badań archeologicznych. Puck i jego okolice stanowi istotny obszar badań, które poza wskazaniem istnienia w średniowieczu portu z VI - XII wieku (większego w porównaniu z obecnie istniejącym) wykazały także m.in. istnienie w mieście zamku, który uległ całkowitemu zniszczeniu na przełomie XVIII i XIX wieku. Prowadzone wykopaliska mają na celu odszukanie pełnego obrazu rozplanowania zamku w różnych okresach jego dziejów.

P r z e m y ś ł

Od 1990 roku znaczenie funkcji przemysłowej ulega systematycznie obniżeniu. Świadczy o tym fakt, że w latach 1985 - 1994 zatrudnienie w tym dziale gospodarki uległo zmniejszeniu z 1,1 tys. do 0,7 tys. osób. Poprzednio w Pucku rozwijał się przemysł spożywczy, obsługujący

rolnictwo (POM) oraz produkcja silników do kutrów i remont kutrów rybackich (a więc tych branż, których znaczenie w ostatnich latach spadło).

4. Użytkowanie terenu

Strukturę użytkowania terenu przedstawia następujące zestawienie:

	ha	udział w pow. ogólnej - %	
OGÓŁEM	490	100	
1. Użytki rolne ogółem	221	45,1	
w tym:			
- grunty orne	141		plus - 10
- sady	5		zieleni - 35
- łąki	58		
- pastwiska	17		
2. Grunty pod lasami i zadrzewieniami	2	0,4	
3. Grunty pod wodami	3	0,6	
4. Tereny komunikacyjne ogółem	63	12,9	
w tym:			
- drogi	55		komunikacja - 60
- koleje i inne komunikacyjne	8		inf. techn. - 5
5. Tereny osiedlowe	181	36,9	
w tym:			
- zabudowane	110		zabudowane - 110
- niezabudowane	56		- 110 - 110 - 110
- zieleni	15		zieleni - 50
6. Tereny różne	-	-	produkcyjne - 30
7. Nieużytki	6	1,2	inne - 0
Powierzchnia wyrównawcza	+14	2,9	
			190

Źródło: Urząd Rejonowy w Pucku

W Pucku zwraca uwagę bardzo niski udział gruntów pod lasami i zadrzewieniami - 0,4%. We Władysławowie udział lasów i gruntów leśnych stanowi 18,2%, w Kartuzach - 20,9%. Notuje się natomiast stosunkowo wysoki udział użytków rolnych - 45,1%, porównywalny z Władysławowem i znacznie wyższy w zestawieniu z Kartuzami - 15,6%.

5. Ocena jakości życia mieszkańców

5.1. Bezrobocie

Bezrobocie na szerszą skalę pojawiło się w 1991 roku i według stanu na 31 grudnia liczba bezrobotnych wyniosła 574 osób, co stanowiło 8,4% ludności w wieku produkcyjnym. Wskaźnik bezrobocia w Pucku był zbliżony do średniego dla województwa oraz Władysławowa, a ponad

dwukrotnie niższy w porównaniu z Kartuzami. Bezrobocie w Pucku osiągnęło maksymalny poziom w 1992 roku - 745 osób i od tego czasu następuje systematyczny spadek zarejestrowanych bezrobotnych.

Kształtowanie się w latach 1991 - 1995 liczby bezrobotnych oraz ich odsetki w liczbie ludności w wieku produkcyjnym przedstawiają następujące dane:

Stany na koniec danego roku

Rok		Puck	Kartuzy	Władysławowo	woj. gdańskie ogółem
a -liczba bezrobotnych					
b -odsetek bezrobotnych w liczbie ludności w wieku produkcyjnym					
1991	a	574	1814	558	75 452
	b	8,4	19,9	7,1	8,9
1992	a	745	1216	835	91 808
	b	10,9	13,2	10,3	10,8
1993	a	727	1211	955	89 706
	b	10,6	13,0	11,4	10,5
1994	a	537	1534	676	85 485
	b	7,7	16,4	8,1	9,9
1995	a	479	1326	551	77 387
	b	6,8	14,2	6,5	8,9

Źródło: Opracowano na podstawie materiałów Wojewódzkiego Urzędu Pracy i WUS w Gdańsku.

Z przedstawionych danych wynika, że w ostatnich latach sytuacja na rynku pracy w Pucku jest relatywnie dobra. W 1995 roku wskaźnik udziału bezrobotnych w liczbie osób w wieku produkcyjnym był znacząco niższy w porównaniu ze średnim dla województwa gdańskiego i w przybliżeniu równy z Władysławowem, podczas gdy w 1991 roku był nieznacznie wyższy.

5.2. Mieszkalnictwo

Pod względem zagęszczenia sytuacja mieszkaniowa w Pucku jest gorsza zarówno w porównaniu z Władysławowem i Kartuzami, jak i ze średnią dla województwa gdańskiego. Niższa jest mieszkalna powierzchnia użytkowa na 1 osobę i powierzchnia użytkowa 1 mieszkania, a wyższy wskaźnik liczby osób na 1 izbę. Pomimo to w ostatnim okresie buduje się bardzo mało mieszkań (w latach 1994 - 1995 budowano średniorocznie 11, podczas kiedy w 1990 roku oddano do użytku - 49).

Natomiast lepsza sytuacja jest w zakresie możliwości korzystania z sieci wodociągowej i kanalizacyjnej. Aktualnie nie ma w mieście możliwości dostępu do gazu z sieci.

5.3. Dostępność do usług

Zaspokojenie potrzeb usługowych zarówno w zakresie usług podstawowych, jak i wyższego rzędu przedstawia się korzystnie. W pełni zaspokojone są potrzeby ilościowe w zakresie bazy lokalowej przedszkoli i szkół podstawowych. Znaczącym jednak mankamentem jest nieproporcjonalna do liczby ludności lokalizacja obiektów. Szczególnie dotyczy to szkół podstawowych, gdyż dwie funkcjonujące szkoły znajdują się we wschodniej części miasta.

W Pucku działa kino (156 miejsc) i dwie biblioteki oraz 1 punkt biblioteczny, które w pełni zaspokajają potrzeby ludności. Odczuwa się natomiast brak instytucji upowszechniania kultury (domów, ośrodków i klubów kultury oraz świetlic).

Nie odczuwa się też niedoboru placówek otwartej opieki zdrowotnej (działają dwie przychodnie rejonowe).

Puck jest istotnym ośrodkiem świadczącym usługi ponadlokalne dla ludności własnej, jak i sąsiednich jednostek administracyjnych (miasto Władysławowo oraz gminy Puck i Krokowa). W mieście znajdują się:

- ♦ zespół szkół ogólnokształcących;
- ♦ zespół szkół zawodowych o szerokim profilu kształcenia na poziomie szkoły średniej i zasadniczej;
- ♦ szkoła podstawowa specjalna;
- ♦ szpital;
- ♦ pogotowie ratunkowe;
- ♦ stacjonarny zakład pomocy społecznej (dla przewlekłe chorych).

5.4. Możliwości wypoczynku

Położenie nad zatoką morską w sąsiedztwie Nadmorskiego Parku Krajobrazowego i Puszczy Darżlubskiej stwarza możliwość różnorodnych form wypoczynku mieszkańcom Pucka. Osoby chcące odpoczywać nad pełnym morzem lub korzystać z atrakcji wielkomiejskich mogą dojechać dogodnym środkiem lokomocji do odległej o 30 km Gdyni, a do Półwyspu Helskiego jest zaledwie 15 km.

Dużą zaletą wypoczynku w Pucku i jego okolicy jest stosunkowo czyste środowisko przyrodnicze i ciekawe dziedzictwo kulturowe.

6. Powiązania miasta z otaczającą gminą

Gmina wiejska Puck zajmuje powierzchnię 246 km² i pod względem obszaru należy do największych jednostek administracyjnych województwa gdańskiego (większą powierzchnię mają tylko gmina Kościerzyna i miasto Gdańsk). Jej wschodnią granicę stanowi brzeg Zatoki Puckiej - około 14 km. Udział lasów i gruntów leśnych wynosi 29,2%, tj. kształtuje się na poziomie zbliżonym do średniego w kraju. Na terenie gminy występują liczne historyczne miejscowości: Rzucewo, Mrzezino, Rekowo Górne, Sławutówko, Swarzewo, Darzłubie, Mechowo i Piaśnica Wielka, a także pałacyki, młyny i parki podworskie.

Duży dostęp do morza, znaczna lesistość wschodniej części (Puszcza Darzłubska) w połączeniu z ciekawym dziedzictwem historyczno-kulturowym tworzą doskonałe warunki dla rozwoju funkcji turystyczno-wypoczynkowych. Wskazane jest skoordynowanie działalności tej funkcji z działalnością turystyczno-wypoczynkową Pucka. Dotyczy to między innymi utworzenia zespołu rekreacyjnego Pucka, powiązanego funkcjonalnie ze Swarzewem, Rzucewem i Osłoniem.

Użytki rolne zajmują obszar 14 949 ha, co stanowi 60,7% powierzchni gminy. W gruntach ornych wysoki udział mają trwale użytki zielone - 26,1% (średnio w województwie gdańskim - 21,4%), co predestynuje gminę do rozwoju hodowli bydła.

Wartość rolniczej przestrzeni produkcyjnej jest wysoka, gdyż według oceny JUNG wynosi 73,9 pkt. (średnia dla województwa gdańskiego - 61,9). W gminie dla produkcji rolnej bardzo korzystna jest rzeźba terenu i warunki wodne, korzystna przydatność rolnicza gleb i mało korzystny agroklimat.

Dobre warunki rozwoju rolnictwa w gminie stwarzają możliwości zaopatrzenia ludności miejskiej w świeże produkty rolne i dają podstawę dla rozwoju przemysłu rolno-spożywczego. Poza tym gminy miejska i wiejska powiązane są usługami, infrastrukturą techniczną, funkcją administracyjną oraz względami ochrony środowiska i krajobrazu.

Ludność wiejska korzysta z usług wyższego rzędu: ochrony zdrowia, oświaty, kultury i handlu oraz obsługiwana jest przez instytucje finansowo-ubezpieczeniowe, geodezyjno-kartograficzne i pośrednictwa pracy przez jednostki i instytucje mieszczące się w Pucku. Zlokalizowane w gminie wiejskiej: oczyszczalnia ścieków i wysypisko odpadów (Swarzewo) obsługują miasto.

Przez obszar miasta i gminy przebiegają główne arterie komunikacyjne łączące aglomerację gdańską z Półwyspem Helskim i północnym pasem wybrzeża morskiego.

Wspólną sprawą dla miasta i gminy jest prowadzenie odpowiednich działań zmierzających do zaopatrzenia w gaz przewodowy, rozbudowa do dwóch jezdni drogi krajowej nr 27 Reda - Władysławowo, elektryfikacja i dobudowa drugiego toru linii kolejowej.

Bardzo istotnym wspólnym problemem miasta i gminy jest dbanie o czystość Zatoki Puckiej, jej zarybianie i wykorzystanie turystyczne.

Część obszaru miasta i gminy wiejskiej objęta jest granicami Nadmorskiego Parku Krajobrazowego i jego otuliny.

Tereny wiejskie otaczające miasto w przyszłości mogą stanowić rejony zabudowy miejskiej, przy czym należy zaznaczyć, że w przewadze są to grunty rolne o wysokiej klasie bonitacyjnej.

III. ANALIZA UWARUNKOWAŃ ROZWOJOWYCH

1. Analiza i wnioski z dotyczących planów zagospodarowania przestrzennego miasta

Aktualnie w Pucku obowiązują ustalenia następujących planów zagospodarowania przestrzennego:

- Miejscowy Plan Ogólny Zagospodarowania Przestrzennego, zatwierdzony uchwałą Rady Narodowej Miasta i Gminy Nr XXIV/152/88 z dnia 14.06.88r. (Dz. Urz. Woj. Gd. Nr 20 z 1988 r. poz. 188);
- Zmiana Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego, zatwierdzona uchwałą Rady Miasta Puck Nr XV/6/92 z dnia 18.12.92 r. (Dz. Urz. Woj. Gd. Nr 14 poz. 76 z 1993r.).

W powyższym opracowaniu dokonano aktualizacji planu ogólnego, która polegała na wprowadzeniu nowych, bardziej elastycznych koniecznych w warunkach przemian ustaleń w tekście planu. Pozostawiono jednocześnie niezmieniony, obowiązujący rysunek planu.

Plan ogólny obejmuje obszar w granicach administracyjnych miasta z wyłączeniem terenu śródmieścia, dla którego obowiązujący jest:

- Miejscowy Plan Szczegółowy Zagospodarowania Przestrzennego i Rewaloryzacji, zatwierdzony uchwałą Rady Miasta Puck Nr XXVII/2/94 z dnia 11.05.94 (Dz. Urz. Woj. Gd. Nr 13 poz. 66 z 1994r.)

Powyższe plany tracą moc z dniem 31 grudnia 1999r. (zgodnie z ustawą o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994r.).

Plan szczegółowy śródmieścia obejmuje swym zasięgiem dość intensywnie zainwestowany, historyczny obszar miasta. Dzięki znacznemu poszerzeniu problematyki o zagadnieniu z zakresu dziedzictwa kultury, rewaloryzacji obszaru, plan ten jest wartościowym opracowaniem służącym ochronie zabytkowego układu przestrzennego, pozwalającym jednocześnie na jego dalszy rozwój.

Ustalenia planu szczegółowego realizowane głównie w zakresie inwestycji usługowych i mieszkalno-usługowych (inwestycje zrealizowane, w trakcie budowy, wydane decyzje o warunkach zabudowy i pozwolenia na budowę).

Znacznym utrudnieniem dla inwestorów jest obecność strefy ochrony archeologicznej na omawianym obszarze. Powoduje to konieczność (zgodnie z ustaleniami planu) przeprowadzenia badań archeologicznych na koszt właściciela terenu.

Na obszarze śródmieścia Pucka zostały jedynie pojedyncze, niezainwestowane działki. Dość dużą powierzchnię niezabudowaną (w porównaniu do innych miast) stanowią tu tereny zieleni głównie parkowej i cmentarnej. Plan chroni te tereny nie przewidując tu innych funkcji i to ustalenie planu powinno być utrzymane.

Dla szeregu terenów w planie szczegółowym przewidziano zmianę funkcji lub sposobu zagospodarowania. Najistotniejsze propozycje (powodujące znaczne konsekwencje finansowe dla miasta) wskazane do przeanalizowania w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego to:

- ♦ zmiana lokalizacji szpitala

Docelowo budynek ten przeznaczony jest do adaptacji na hotel. Realizacja tego zamierzenia możliwa będzie po wybudowaniu nowego szpitala w rejonie przewidywanym w planie ogólnym (lub innym po dokonaniu zmiany planu). Zmiana lokalizacji szpitala zgodna jest z kierunkiem rozwoju miasta, z przyjęciem jako głównej funkcji rozwojowej turystyki i rekreacji. W oparciu o te założenia obiekt zabytkowy, zlokalizowany w pobliżu brzegu morskiego, w sąsiedztwie terenów zieleni, może stać się elementem wysokiej klasy bazy rekreacyjnej. Jest to ustalenie słuszne, ale jego realizacja w bliższej perspektywie jest mało realna.

- ♦ zmiana lokalizacji dworca autobusowego

Ze względu na kolizje komunikacyjne oraz ograniczoną powierzchnię terenu, przewidziano w planie „przemieszczenie” dworca autobusowego w rejon położony na południe od obecnego terenu dworca. W związku z przewidywanym wzrostem liczby turystów odwiedzających miasto oraz potrzebami mieszkańców, realizacja omawianego zamierzenia jest konieczna.

- ♦ zmiana lokalizacji PGKM, położonej w rejonie przybrzeżnym, w pn.-zach. obszarze zasięgu planu szczegółowego.

Przewiduje się „przeniesienie” bazy poza obszar śródmieścia i przeznaczenie tak atrakcyjnie położonego terenu pod funkcje związane z obsługą turystyki. Jest to przedsięwzięcie zgodne z założeniami przedmiotowego „Studium”.

- ♦ przekształcenie obszarów nadmorskich w tereny portowo-rekreacyjne - „mariny”

Zadanie to polegać ma na likwidacji będących w złym stanie technicznym i o niskim standardzie ośrodków kolonijnych, wczasowych oraz campingu, stanowiących zainwestowanie wschodniego rejonu wybrzeża. Dla realizacji „mariny” przewiduje się w planie także znaczne fragmenty pozostałej części pasa nadbrzeżnego. W „Studium” nie przyjmuje się w pełni tego rozwiązania.

W planie ogólnym miasta znajdują odbicie niektóre ustalenia planu szczegółowego śródmieścia. Dotyczy to terenów przeznaczonych do realizacji funkcji, które proponuje się usunąć z obszaru śródmieścia. Przewidziano np. nową lokalizację szpitala oraz terenów baz.

W planie ogólnym zarezerwowano teren o pow. około 4.0 ha na budowę szkoły podstawowej, której realizacja będzie niezbędna w najbliższych latach. Teren przeznaczony pod szkołę jest znacznie zawyżony w stosunku do tej funkcji. Granice nie zostały jednak sztywno określone, pozostawiając możliwość ich regulacji zagospodarowując obszar kompleksowo, łącznie z sąsiednim terenem. Należy rozważyć możliwość przeznaczenia fragmentu terenu 18 UO pod zabudowę mieszkaniową.

W ciągu ostatnich lat plan ogólny realizowany jest głównie w zakresie budownictwa mieszkaniowego. Dotyczy to przede wszystkim rejonu ul. Asnyka. Powstaje tam duży zespół zabudowy mieszkaniowej, głównie szeregowej. We wschodnim rejonie miasta także wyznaczone zostały w planie ogólnym tereny budowlane. Obecnie realizuje się tu pojedyncze budynki.

W omawianym planie uwzględniono rezerwę terenu pod drogę obwodową miasta. Z analizy uwarunkowań i możliwości rozwojowych Pucka wynika, że jej realizacja, a nawet przedłużenie w rejon nadmorski jest przedsięwzięciem koniecznym dla osiągnięcia zamierzeń miasta.

2. Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego zagospodarowania terenu

Puck to miasto o bardzo bogatej i różnorodnej strukturze przestrzennej. Na ukształtowanie tkanki miasta wpływ miała prawie tysiącletnia historia, której bieg pozwolił na zachowanie cennych elementów dziedzictwa kulturowego. Dotyczy to głównie bardzo interesującego układu przestrzennego „starego miasta”, budynków do dziś spełniających swoje funkcje, jak również budynków, budowli i przedmiotów odsłanianych w trakcie licznych odkryć archeologicznych.

Na dzisiejszy wizerunek miasta zdecydowany wpływ wywarło także położenie nad brzegiem morza oraz w pobliżu lądowych szlaków handlowych. Wielka szkoda, że te najważniejsze atrybuty historycznego rozwoju miasta w ciągu ostatnich dziesięcioleci były tak nieznacznie wykorzystywane. Powinny mieć one decydujące znaczenie w następnych etapach rozwoju Pucka.

W strukturze miasta wyodrębnić można kilka jednostek o zróżnicowanym charakterze. Najcenniejszą i najatrakcyjniejszą częścią miasta jest śródmieście Pucka - „stare miasto” z rynkiem i pierzejami średniowiecznych kamieniczek (układ przestrzenny objęty ochroną). Jest to rejon koncentracji usług, uzupełniony funkcją mieszkaniową. Większość zabudowy jest tu

dobrze zachowana, lecz wiele budynków wymaga remontów, rehabilitacji, przekształceń lub porządkowania otoczenia.

Najpilniejsze zabiegi powinny dotyczyć budynków o wartościach kulturowych, postulowanych do objęcia ochroną. Odnosi się to także do zaplecza wielu budynków mieszkalnych i usługowych. Uporządkować należy także zabudowę w tak eksponowanym rejonie, jakim jest ciąg spacerowy wzdłuż plaży.

Po wschodniej stronie „starego miasta” znajduje się rejon zabudowy mieszkaniowej ukształtowany w okresie międzywojennym - wille z ogrodami w głębi działek. Jest to zabudowa znajdująca się w dobrym stanie technicznym.

W części południowej miasta, położonej na wschód od linii kolejowej, znajduje się rejon typowej dla lat 60. i 70. zabudowy „blokowiskowej”, a także zabudowy jednorodzinnej i usługowej. Rejon ten cechuje się niskimi walorami architektonicznymi. Występuje tu kilka obszarów wymagających porządkowania i przebudowy. Dotyczy to głównie prowizorycznie zabudowanych działek (garaże, składy, usługi o tymczasowym charakterze). Przekształcenia i rehabilitacja mogłyby także dotyczyć blokowiskowej zabudowy wielorodzinnej. W omawianym rejonie występują działki jeszcze nie zabudowane, dla których należy wymagać wyjątkowej dbałości o walory architektoniczne ze względu na położenie w sąsiedztwie obszaru objętego ścisłą ochroną.

Obszar na zachód od linii kolejowej do drogi krajowej nr 27 to w zdecydowanej większości zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (częściowo przedwojenna), znajdująca się w dobrym stanie technicznym. Strefa południowa obszaru znajduje się obecnie w trakcie zabudowy.

Na zachód od drogi nr 27 położona jest powojenna dzielnica zabudowy jednorodzinnej „Swarzevska”.

Dzielnice miasta położone na zachód od linii kolejowej cechuje gorsza dostępność do większości usług podstawowych - szkoły, administracja, itd. Przyszłe plany zagospodarowania przestrzennego powinny zrównoważyć te braki, uwzględniając lokalizację usług w tych rejonach.

Strefa zieleni i sportu to wschodni rejon miasta, sąsiadujący z nadbrzeżnym ciągiem plaż. Zlokalizowane są tu obiekty z zakresu funkcji rekreacyjnej - camping, ośrodek kolonijny, wczasowy. Zdecydowanie wymagają one przekształceń i nowego zainwestowania rekreacyjno-portowego, godnego tak niezwykle atrakcyjnie położonego terenu.

Strefa produkcyjno-usługowa wykształciła się w rejonie północno-zachodnim (tereny byłych Zakładów Mechanicznych). Ze względu na położenie na obszarze chronionego krajobrazu, w otulinie NPK, w rejonie nadbrzeżnym, funkcja ta jest niekorzystnie zlokalizowana. Należy

dążyć do wykorzystania istniejącej bazy i przekształcania jej w funkcję rekreacyjno-portową, zdecydowanie korzystniejszą dla tego rejonu.

Bazy i składy zlokalizowane są w zachodnim krańcu miasta, poza drogą nr 27. Funkcja składowa oraz produkcyjno-usługowa mają tu dogodne warunki dalszego rozwoju.

3. Analiza i wnioski z dotychczasowych studiów regionalnych.

Podstawowe ustalenia wynikające z opracowań regionalnych wykonanych w Gdańskim Biurze Planowania Przestrzennego, odnoszące się do rozwoju Pucka dotyczą:

- ♦ Ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego

W Pucku i jego najbliższym otoczeniu znajdują się następujące obszary i obiekty podlegające prawnej ochronie:

- Nadmorski Park Krajobrazowy (NPK) obejmujący małe fragmenty obszaru miasta oraz przyległy obszar Zatoki Puckiej;
- otulina Nadmorskiego Parku Krajobrazowego, obejmuje południowo-wschodnią i północno-zachodnią część miasta;
- zabytkowe zespoły przestrzenne i obiekty wpisane do rejestru zabytków województwa gdańskiego.

- ♦ Drogi krajowej nr 27 Reda - Władysławowo - III klasy technicznej

Przewidywana jest jej rozbudowa do dwóch jezdni jednokierunkowych, dwupasmowych i korekta przebiegu.

- ♦ Istniejącej linii kolejowej drugorzędnej Reda - Puck - Władysławowo.

Postulowana jest jej elektryfikacja i dobudowa drugiego toru.

- ♦ Linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV oraz GPZ 110/15 kV - adaptacja

- ♦ Gazociągu wysokiego ciśnienia Gdynia - Puck - Władysławowo

Przewidziana budowa.

Prezentowane w „Regionalnym planie zagospodarowania przestrzennego województwa gdańskiego i aglomeracji” opracowanym przez Biuro Planowania Przestrzennego w Gdańsku - 1991 rok wielkoobszarowe tereny chronione i regionalny system transportowy przedstawiają zamieszczone schematy graficzne.

W „Studium zagospodarowania przestrzennego województwa gdańskiego” (grudzień 1996) wydziela się obszar przybrzeżny, który powinien być objęty planem zintegrowanego zarządzania. Postuluje się objęcie tym obszarem następujących jednostek administracyjnych, bądź ich części: gminy miejskie: Gdańsk, Gdynia, Hel, Jastarnia, Puck, Sopot i Władysławowo; gminy wiejskie: Choczewo, Krokowa, Kosakowo i Puck (delimitację przedstawia załącznik

graficzny). Przewidziane w przedmiotowym opracowaniu dla Pucka główne cele i podstawowe działania to:

w sferze gospodarki morskiej

główne cele

- ochrona naturalnych ekosystemów Zatoki Puckiej
- zwiększenie wykorzystania walorów Zatoki Puckiej

podstawowe działania

- ograniczenie ochrony brzegu wyłącznie do metod „miękkich”
- przygotowanie strefy brzegowej do usytuowania windsurfingu
- podjęcie działań zmierzających do zmniejszenia uciążliwości obiektów położonych w pasie nadbrzeżnym i rozbudowy niezbędnej infrastruktury

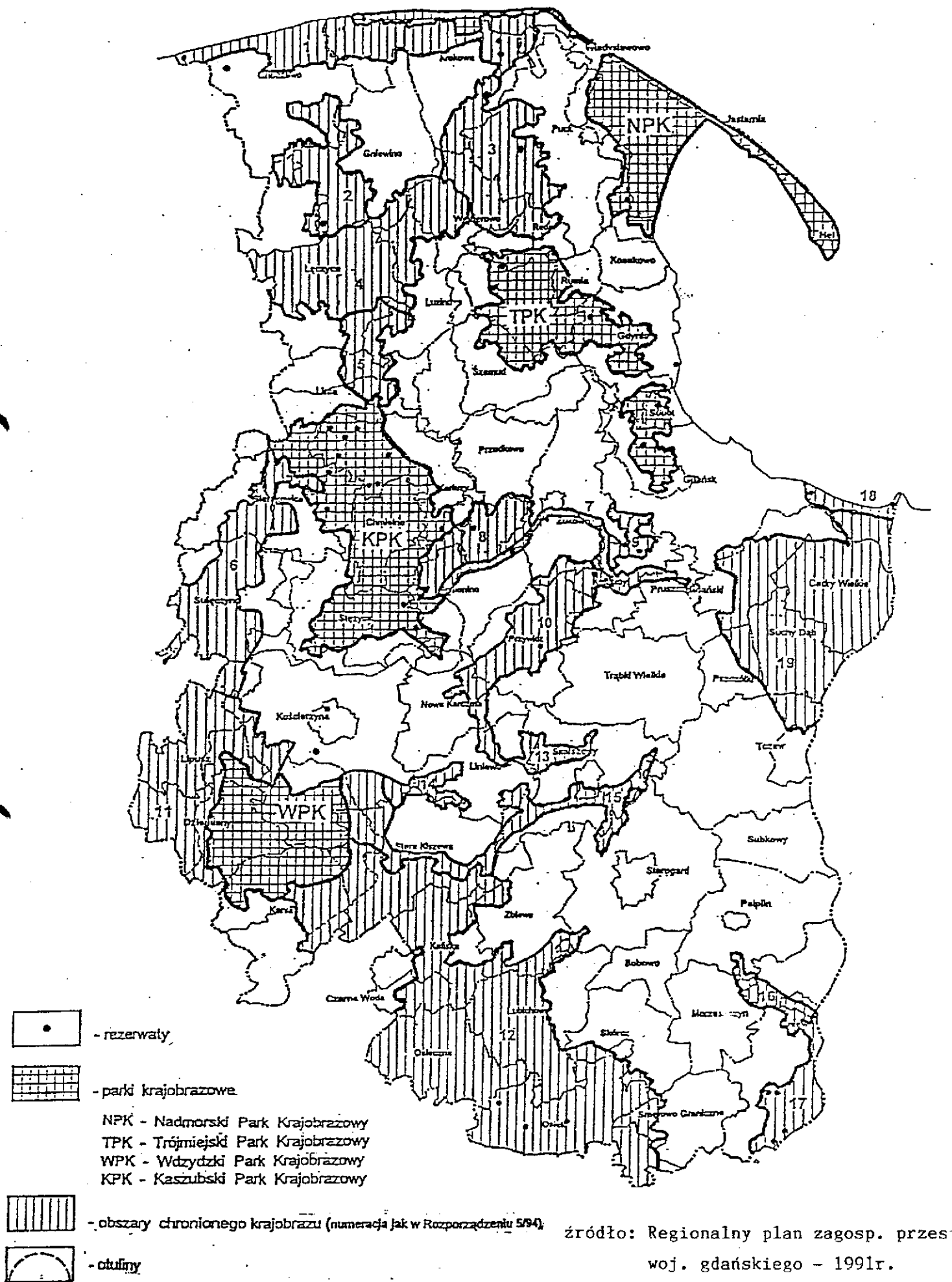
w kształtowaniu i ochronie środowiska przyrodniczego

- proekologiczna rewaloryzacja struktury miejskiej, urbanistycznej i przyrodniczej
- modernizacja miejskiej infrastruktury utylizacji odpadów ciekłych i stałych
- poprawa stanu aerosanitarnego
- rewaloryzacja zieleni miejskiej
- podporządkowanie działań inwestycyjnych celom funkcjonowania otuliny NPK

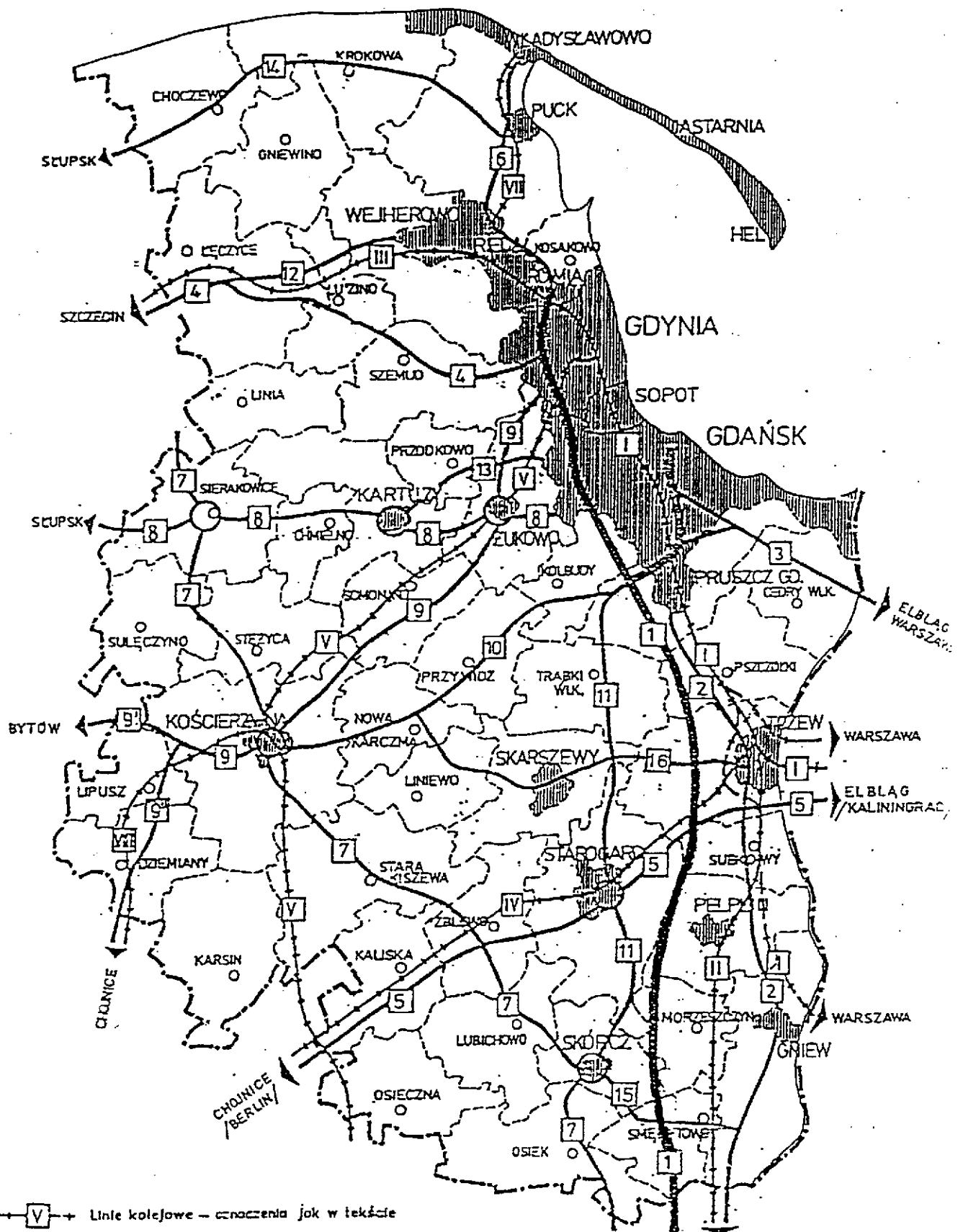
w zakresie gospodarki turystycznej

- stworzenie podstaw do rozwoju ośrodka ruchu krajoznawczego o znaczeniu krajowym
- stworzenie podstaw badawczo-projektowych do równoważenia możliwości rozwoju ruchu krajoznawczego lądowego i wodnego bliskiego i dalekiego zasięgu oraz przekształceń przestrzeni turystycznej
- stworzenie programu parku tematycznego opartego na tradycji morskiej Pucka (port średniowieczny)

WOJEWÓDZTWO GDAŃSKIE
PARKI KRAJOBRAZOWE I OBSZARY CHRONIONEGO KRAJOBRAZU

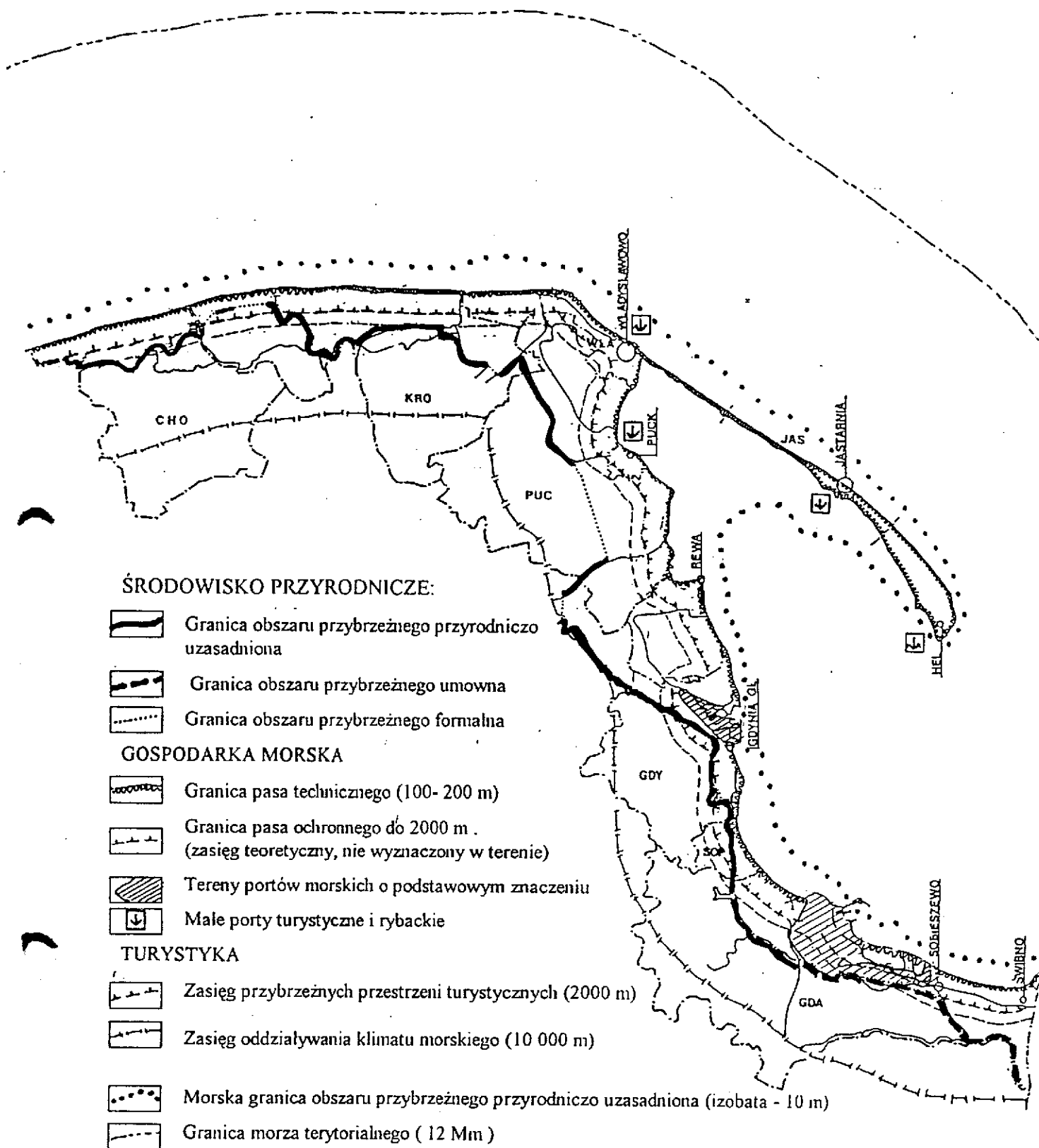


REGIONALNY SYSTEM TRANSPORTOWY WOJEWÓDZTWO GDAŃSKIE SCHEMAT UKŁADU PODSTAWOWEGO

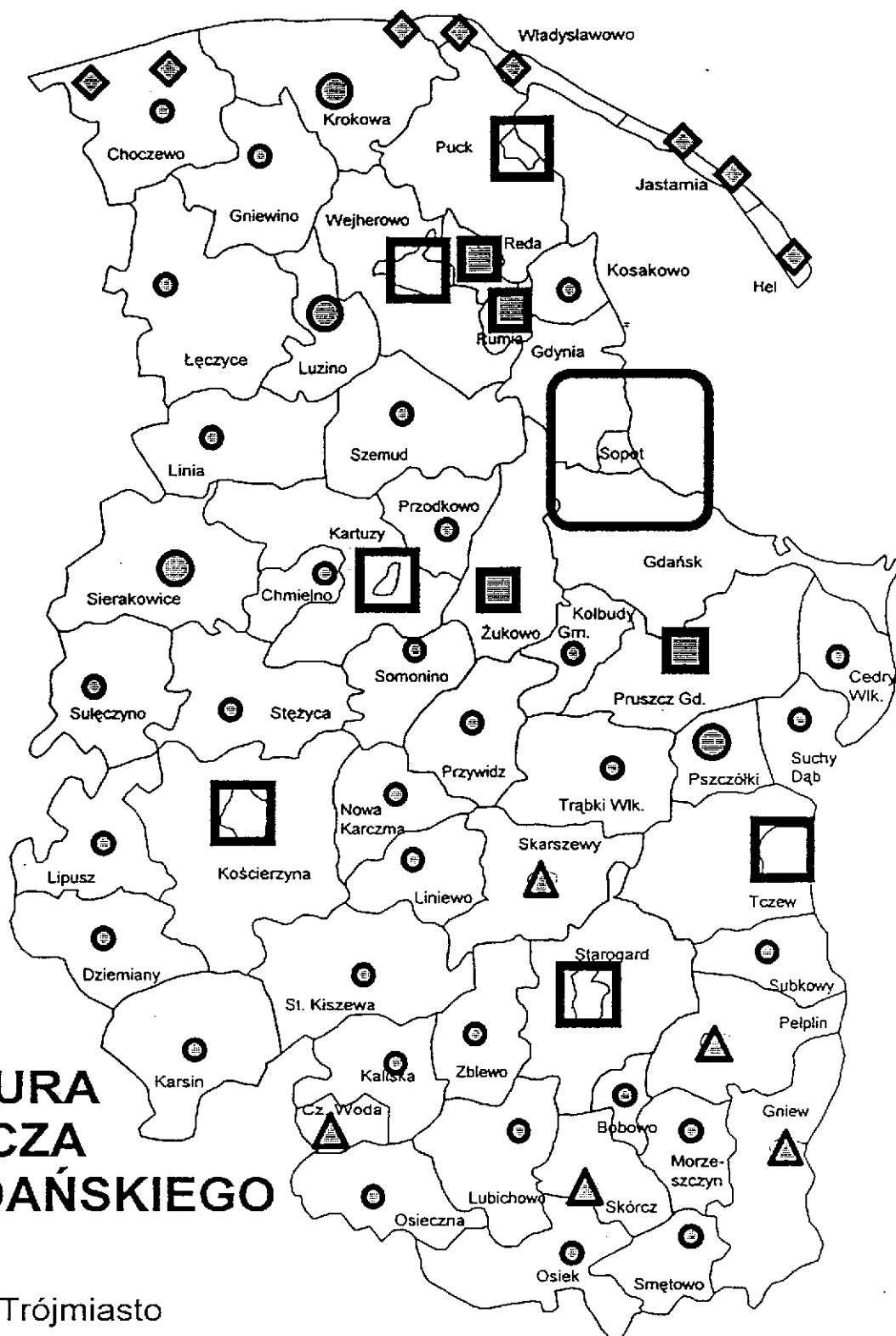


- +—+—+ [V] —+— Linie kolejowe — oznaczenia jak w tekście
- A1 i główne powiązania drogowe portów morskich
- Podstawowy układ drogowy pozamiejski
- Obwodnice w ciągach dróg podstawowego układu drogowego

źródło: Regionalny plan zagosp. przes.
woj. gdańskiego - 1991r.

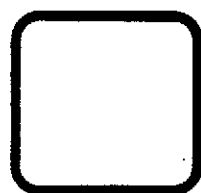


PRZESŁANKI DO PLANU ZINTEGROWANEGO ZARZĄDZANIA OBSZARAMI PRZYBRZEŻNYMI WOJEWÓDZTWA GDAŃSKIEGO - DELIMITACJA OBSZARU.



Autor: Marek Dutkowski

STRUKTURA OSADNICZA WOJ. GDAŃSKIEGO



Trójmiasto



Ośrodki
podregionalne



Miasta strefy
podmiejskiej
Trójmiasta



Małe miasta
lokalne



Małe miasta i
miejscowości
nadmorskie



Duże ośrodki gminne
(potencjalne miasta)



Ośrodki gminne

ZATOKA PUCKA

4. Uwarunkowania wynikające z połączenia portu z przedpołem i zapleczem

Port w Pucku stanowi niewielki basen rybacki o wymiarach 60 na 40 m, a jego głębokości nie przekraczają 3 m. Podejściowy tor wodny wychodzi z basenu w kierunku południowo-wschodnim do Głębinki (Depki) i ma głębokość 3-4 m. Po minięciu Rybitwiej Mielizny tor pogłębia się do 10 m. Dalej szlak wodny rozgałęzia się w trzech kierunkach: na południe do Gdyni, na południowy wschód do Helu i na północny-wschód do Jastarni.

Aktualną dostępność portu puckiego od strony morza należy ocenić jako bardzo ograniczoną - głównie z uwagi na małe głębokości zarówno basenu, jak toru podejściowego. Płytkość Zatoki oraz jej objęcie granicami Nadmorskiego Parku Krajobrazowego wykluczają możliwość portu towarowego i działalności z nim związanej, stwarza natomiast dobre warunki dla rozwoju jachtu i innych sportów wodnych oraz rekreacji dziecięcej i młodzieżowej.

Ze względu na niesprawne połączenia komunikacyjne portu z siecią krajową (wąskie, o ograniczonym ruchu pojazdów ulice „starego miasta”), dostępność portu jak i większej części puckiego wybrzeża od strony zaplecza jest utrudniona. Stąd wynika konieczność budowy przynajmniej dwóch połączeń drogowych łączących strefę przymorską z projektowaną obwodnicą i ulicą zbiorczą - 10 Lutego.

Utrudnienie komunikacji w okresie letnim zwiększa bardzo duże natężenie ruchu pojazdów na drodze krajowej nr 27 (jednojezdniowa), jak i na linii kolejowej Reda - Władysławowo (niezelektryfikowana, jednotorowa). Dla miasta korzystne byłoby zrealizowanie drugiej jezdni drogi nr 27 i elektryfikacja linii kolejowej.

5. Uwarunkowania wynikające z warunków przyrodniczych

♦ Położenie nad morską zatoką

Wewnętrzna Zatoka Pucka jako akwen płytki, osłonięty o ograniczonej wymianie wód, latem łatwo nagrzewa się, a zimą szybko zamarza. Stwarza to dobre warunki do uprawiania sportów wodnych: pływanie, żeglarstwo, windsurfing oraz dla wypoczynku nadwodnego w ciągu lata, a zimą dla bojerów. Szanse rozwoju ma także wędkarstwo morskie.

Należy jednak zaznaczyć, że z uwagi na niewielką objętość zbiornika i ograniczoną wymianę wód Zatoka jest obszarem bardzo wrażliwym na wszelkiego rodzaju zanieczyszczenia i techniczną ingerencję człowieka.

Poza tym obserwuje się tu procesy erozji brzegowej, głównie na odcinku km 113.500 - 115.000 oraz okresowe zalewania terenów nisko położonych (km 115.400 - 116.350)

♦ Stosunkowo czyste środowisko przyrodnicze

Wśród 238 miast o dużej skali zagrożenia środowiska emisją zanieczyszczenia powietrza z zakładów szczególnie uciążliwych nie figuruje Puck. Nie ma też Pucka na liście miast o dużej skali zagrożenia ściekami (w opracowaniu GUS „Ochrona Środowiska” wymienionych jest 140 miejscowości) oraz odpadami przemysłowymi (wymieniono 65 miast).

Korzystnie przedstawia się również porównanie zanieczyszczeń energetycznych Pucka ze średnimi zanieczyszczeniami dla województwa gdańskiego, miastem i gminą Kartuzy oraz miastem Władysławowo.

emisja zanieczyszczeń na 1 ha ton / rok
stan w 1995 roku

	dwutlenek siarki	dwutlenek azotu	pył
- miasto i gmina wiejska Puck	7,3	1,5	4,5
- miasto i gmina wiejska Kartuzy	7,8	2,3	6,6
- miasto Władysławowo	35,3	9,4	13,6
- województwo gdańskie ogółem	47,7	19,9	20,2

Źródło: opracowano na podstawie Raportu o stanie środowiska województwa gdańskiego w 1995 r.

Od 1991 roku dopuszczone są do kąpieli wody Zatoki w sąsiedztwie Pucka.

W Pucku ścieki przemysłowe i komunalne wymagające oczyszczania, odprowadzane do wód powierzchniowych, w prawie 100% są oczyszczane biologicznie. Stopień redukcji zanieczyszczeń jest wysoki i wynosi:

- BZT₅ 98,4%
- ChZT 90,7%
- zawiesiny 96,8%

Powyższe fakty nie oznaczają, że środowisko przyrodnicze miasta jest we wszystkich jego elementach czyste.

W okresie grzewczym na obszarze Starego Miasta przekraczane są dopuszczalne normy zanieczyszczenia powietrza odnoszące się do dwutlenku siarki i pyłu zawiesinowego. Wzdłuż najbardziej ruchliwych ulic (m.in. 10 Lutego i Wejherowska) oraz przy drodze krajowej Gdynia - Hel występuje wysoki poziom natężenia hałasu.

♦ W przewadze korzystne warunki gruntowo-wodne

W mieście występuje duże zróżnicowanie głębokości występowania wód gruntowych.

Teren położony na północ od ul. 10 Lutego cechuje wysoki poziom występowania tych wód. Zalegają one od 0,4 do 0,7 m ppt, głębokość ta jest bezpośrednio związana z wahaniami lustra wody Zatoki Puckiej, a także rzeki Płutnicy.

W miarę oddalania się od brzegów Zatoki głębokość zalegania wód zwiększa się w kierunku południowym, aby osiągnąć w Bładzikowie wartość 10-12 m ppt. Lokalnie mogą występować niewielkie soczewki wodne w przewarstwieniach piaszczystych budujących Kępę Pucką glinach zwałowych. Są to mało rozprzestrzenione, o małej miąższości wody gruntowe, cechą charakterystyczną jest ich znaczne ciśnienie, pod jakim mogą występować. W rejonie ujęcia wody, w rozległym zagłębieniu, wody gruntowe występują bardzo płytko - do 0,5 m ppt, a okresowo tworzą ciągłe lustro (wiosna, jesień). Generalnie obszar miasta Pucka posiada dobre i bardzo dobre warunki gruntowo-wodne do bezpośredniego posadowienia obiektów budowlanych - poza terenami wymienionymi o wysokim poziomie wód gruntowych.

- ♦ Duże zasoby wody wysokiej jakości

Zatwierdzone zasoby pozwalają na zaopatrzenie w wodę około 40 tys. mieszkańców.

- ♦ Surowce mineralne

Na terenie miasta nie stwierdzono występowania większych zasobów surowców mineralnych. Kopaliny surowców pospolitych znajdują się tylko w niewielkim obszarze w bezpośrednim sąsiedztwie granic administracyjnych Pucka:

- złoża kwarcytowych piasków szklarskich występują na południowy zachód od drogi krajowej nr 27;
- złoża glin zwałowych znajdują się przy wschodniej granicy miasta.

W okolicach Pucka występują wody mineralne chlorkowo-sodowe, ale ich źródła są mniej wydajne w porównaniu z obszarami sąsiednimi.

- ♦ Dobra jakość gleb

Występowanie w mieście 230 ha użytków rolnych dobrej jakości sprzyja rozwojowi produkcji rolnej, w tym sadownictwa i warzywnictwa, ale stanowi ograniczenie dla rozwoju urbanizacji.

Główne zagrożenia środowiskowe dla miasta wynikają z erozji brzegu wywołanej działaniem morza oraz z okresowego zalewania nisko położonych terenów (wschodni rejon).

Poza tym może nastąpić wzrost zanieczyszczenia powietrza. Może spowodować go wzrastający ruch samochodowy na drodze krajowej nr 27 i wzrost ruchu pojazdów w mieście (bez stosowania działań neutralizujących zanieczyszczenia) oraz utrzymanie obecnego stanu zaopatrzenia w ciepło.

6. Uwarunkowania wynikające z występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów szczególnych

6.1 Chronione elementy środowiska kulturowego.

Zabytkowy zespół urbanistyczny Pucka został wpisany do rejestru zabytków województwa gdańskiego. Decyzja o wpisie obowiązuje od 5 lutego 1962 roku, w której wyróżnia się następujące strefy:

1. **Strefa konserwacji urbanistycznej**; obowiązuje tu ścisła ochrona struktury przestrzennej, restauracja istniejącej substancji, w uzasadnionych przypadkach rekompozycja bryły, w razie konieczności wymiana istniejącej substancji.
2. **Strefa restauracji urbanistycznej**; obowiązuje ochrona struktury przestrzennej, w skali architektonicznej, dopuszczalne nowe uzupełnienia z następującymi zastrzeżeniami:
 - a. ograniczenie gabarytu do wym. rzutu max. 16 m x 12 m, wysokość 12 m (wraz ze stromym dachem),
 - b. architektura indywidualna, nowoczesna, stosująca strome dachy, wykusze, nowoczesne materiały elewacyjne wysokiej klasy.

Poza obszarem objętym decyzją wyznaczono strefy ochrony otoczenia:

- ♦ strefę ograniczonego gabarytu,
- ♦ strefę ochrony krajobrazu.

W 1993 roku opracowano wytyczne konserwatorskie dla śródmieścia Pucka (BPP w Gdańsku). Wyznaczone w tym opracowaniu strefy ochronne uchwalone wraz z planem szczegółowym i rewaloryzacji śródmieścia Pucka różnią się ustaleniami i zasięgiem od stref obowiązujących na podstawie decyzji z 1962 roku.

W „Studium” proponuje się przyjąć ustalenia wytycznych konserwatorskich (z niewielką korektą dotyczącą zmian w ograniczeniach wysokości), sugerując jednocześnie zaktualizowanie decyzji o ochronie zabytkowego zespołu urbanistycznego Pucka.

Weryfikacja decyzji powinna dotyczyć głównie zasięgu i ustaleń w obrębie strefy restauracji urbanistycznej, która jest położona w bezpośrednim otoczeniu strefy konserwacji urbanistycznej. Po analizie charakteru zabudowy należy stwierdzić, że niemożliwe jest stosowanie tych samych ograniczeń i nakazów dla całego obszaru objętego strefą restauracji urbanistycznej. Innym rygorom powinna podlegać przedwojenna dzielnica willowa położona w rejonie ul. Lipowej, a inne ograniczenia należy narzucić terenom blokowskiej zabudowy w rejonach ulic Nowy Świat i Przebendowskiego. Dla jednej części strefy nie przystaje zapis pkt.2b decyzji zalecający

architekturę nowoczesną, dla innej kontrowersyjne jest ograniczenie wysokości zabudowy do 12 m wraz z dachem stromym.

W związku z powyższym wydaje się słuszne zróżnicowanie obszaru objętego decyzją.

Strefy ochronne obowiązujące na terenie miasta Pucka:

• **Strefa ochrony konserwatorskiej** obszaru objętego decyzją z 1962 roku - obejmuje teren, na którym od XI wieku znajdował się lokalny ośrodek władzy, a w 1348 roku zostało lokowane miasto o układzie przestrzennym do dziś zachowanym (zasięgi ustalenia zgodne ze strefą konserwacji urbanistycznej zawartej w decyzji z 1992 roku).

A. Strefa pełnej - ścisłej ochrony konserwatorskiej

Obejmuje obszar zespołu miejskiego stanowiącego kompozycyjną całość, która wyróżnia się z układu przestrzennego współczesnego miasta.

Restauracja i rekonstrukcja historycznego układu urbanistycznego w strefie A wymaga zachowania i konserwacji istniejących elementów zabytkowych, odtworzenia niektórych elementów zniszczonych lub zniekształconych oraz kształtowania nowych elementów układu przestrzennego w dostosowaniu do historycznych koncepcji urbanistycznych przez:

- zachowanie rozplanowania ulic i placów oraz zachowanie szerokości tych ulic, czyli dawnych linii rozgraniczających;
- ograniczenie ruchu kołowego i eliminację tranzytowego;
- dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji urbanistycznej w zakresie sytuacji, skali, bryły i podziałów architektonicznych;
- zachowanie istniejących linii pierzei zabudowy;
- wprowadzanie nowej zabudowy - zgodnie z wyznaczonymi na planszy ściśle określonymi liniami zabudowy;
- ochronę historycznych podziałów działek (np. przez wprowadzenie na ich śladzie elementów małej architektury - murków, płotów, ozdobnego bruku, szpaleru zieleni lub zaznaczenie na elewacjach budynków tego podziału odpowiednim wystrojem plastycznym;
- porządkowanie wnętrza blokowych i opracowanie kolorystyki pierzei rynkowych łącznie z plastyką parterów (wystawy - szyldy, oświetlenie, zieleń, itp.);
- dostosowanie współczesnych funkcji do wartości zabytkowych zespołu i poszczególnych obiektów

Eliminacja funkcji uciążliwych. Postuluje się wprowadzenie rzemiosła rodzinnego jako jednej z atrakcji turystycznych.

- obiekty zabytkowe oraz obiekty będące pod ochroną konserwatorską winny podlegać restauracji, a w uzasadnionych przypadkach rekompozycji bryły;

- likwidacja lub rekompozycja obiektów szpecących i dysharmonizujących
- wprowadzenie zakazu lokalizacji zabudowy tymczasowej
- zachowanie i wzbogacenie istniejącej zieleni

Strefa E - ochrony ekspozycji zabytkowego zespołu miejskiego.

Strefa ta obejmuje obszar pozostający poza historycznym zespołem urbanistycznym, który podlega ochronie jako miejsce ekspozycji tego zespołu. W strefie tej ze względu na różnorodność zabudowy i jej czasu powstania, wyróżnia się kilka obszarów o względnie jednorodnym charakterze wewnątrz.

W związku z tym strefę E dzieli się na następujące podstrefy:

Podstrefa E₁ - wyznacza się ją, aby uchronić od zniszczeń zabytkowe elementy, które przemieszane z elementami współczesnego zainwestowania nie dominują w obrazie przestrzennym miasta, a mają wartości kulturowe, a także aby stworzyć strefę przejściową między zabytkowym układem przestrzennym strefy A - a obszarami kontrastującej z nimi współczesnej zabudowy miasta.

Na obszarze tym oprócz elementów zabytkowych ochronie podlega także układ przestrzenny w zakresie rozplanowania, skali i brył zabudowy.

W strefie tej obowiązują:

- ochrona historycznego przebiegu ulic;
- ochrona układu przestrzennego w zakresie rozplanowania skali i bryły zabudowy;
- dostosowanie wysokości nowych lub rozbudowywanych budynków do wysokości otaczających;
- dostosowanie funkcji obiektów zabytkowych do ich wartości kulturowych i przestrzennych;
- restauracja obiektów zabytkowych.

Dopuszcza się współistnienie elementów kompozycji historycznej i współczesnej. Nowa zabudowa winna być dostosowana do historycznej kompozycji urbanistycznej w zakresie skali i bryły. Należy ograniczyć wysokość nowych budynków do 2,5 kondygnacji. Jedynie w rejonie gdzie już istnieje zabudowa wyższa, dopuszcza się wysokość 3 kondygnacji.

Należy utrzymać „willowy” charakter zabudowy ulic Męczenników Piaśnicy i Lipowej, uporządkować ogrodenia, oświetlenie i zieleni.

Należy uporządkować ciąg spacerowy w rejonie ulicy Kościuszki jako przedłużenie tego ciągu wzdłuż Zatoki.

Szczegółnemu opracowaniu architektonicznemu powinien podlegać projektowany zespół mieszkaniowo-usługowy u wylotu ulicy Armii Wojska Polskiego. Ze względu na swoje

położenie na styku z obszarem staromiejskim winien być opracowany kompleksowo i nawiązywać do zasad tradycyjnej urbanistyki.

Postuluje się wprowadzenie ciągu pieszego na linii podziału geodezyjnego dawnej fosy. Organizacja usług w parterach, otwarcie ich na postulowany ciąg spacerowy oraz nadania odpowiedniej formy plastycznej (uczytelnienie fosy) może stać się atrakcją turystyczną.

Podstrefa E_2 - Obejmuje zespół zabudowy współczesnej o budynkach standardowych o gabarycie i formie architektonicznej kontrastującej z sąsiadującym zespołem zabytkowym.

Bliskie sąsiedztwo zespołu zabytkowego wymusza opracowanie planu rekompozycji tego obszaru, polegającego na próbie nawiązania do tradycyjnej urbanistyki - wykształcenie pierzei ulicznej (ul. Przebendowskiego) oraz przekształceń plastycznych budynków przy ulicy Nowy Świat. Zabudowa narożnika przy wlocie ulicy Armii Wojska Polskiego winna nawiązywać do zasad tradycyjnego budownictwa (projekt indywidualny). Maksymalna wysokość zabudowy 3,5 kondygnacji.

Podstrefa E_3 - Obejmuje obszar na obrzeżach opracowania. Jest to teren zabudowy współczesnej typowej dla lat 60 IV i V kondygnacyjne betonowe bloki o nieciekawej, typowej dla tego okresu architekturze przesądzają o charakterze tego terenu.

Ze względu na oddalenie od Zespołu zabytkowego i zaszłości, jakie tam powstały wprowadza się ograniczenie zabudowy do 4 kondygnacji z ewentualną zmianą dachów na dachy strome z poddaszem użytkowym.

Strefa ochrony krajobrazu - obejmuje obszar położony wzdłuż brzegów Zatoki. Na terenie tym podlegają ochronie zachowane elementy krajobrazu: zieleni, wody, naturalny układ terenu. Obowiązuje konserwacja krajobrazu (poprzez uwolnienie jego obszarów od elementów dysharmonizujących). Dopuszcza się zwiększenie lub wprowadzenie funkcji ogólnospołecznych (rekreacyjnych lub reprezentacyjnych) pod warunkiem zabezpieczenia zabytkowych wartości tych terenów przed zniszczeniem lub zniekształceniem. Dotyczy to szczególnie brzegu Zatoki, zieleni (zwłaszcza starodrzewu) oraz panoramy miasta. Ze względu na wysoką wartość obszaru chronionego krajobrazu istnieje konieczność dokonywania stopniowych przekształceń obecnego zagospodarowania i użytkowania obiektów. Należy koniecznie zachować otwarcie wizualne ku wodom Zatoki.

UWAGA: W oparciu o art. 40 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym w odniesieniu do obszarów objętych ochroną konserwatorską projekt decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu wymaga uzgodnienia z wojewódzkim konserwatorem zabytków /art.40 ust. 4 pkt. 4 cytowanej ustawy/.

Obiekty i zespoły wpisane do rejestru zabytków:

- ♦ Zespół urbanistyczny miasta Pucka nr rej. 773/26.09.1977-z określonymi w decyzji konserwatorskiej strefami: A-pełnej ochrony konserwatorskiej oraz strefą ochrony otoczenia.
- ♦ Kościół parafialny p.w. Świętych Piotra i Pawła, nr rej. 229/6.08.1962
- ♦ Szpital - przytułek p.w. Św. Jerzego, ob. siedziba Towarzystwa Kulturalnego, ul. Wałowa 11 nr rej. 404/20.09.1971
- ♦ Dawny zajazd " Pod Lwem ", ob. dom mieszkalny, Pl. Wolności 17, nr rej. 402/20.09.1971
- ♦ Dawny Hotel Kaszubski, ob. dom mieszkalny, Pl. Wolności 21, nr rej. 401/20.09.1971
- ♦ Dom mieszkalny, ob. Cech Rzemiosł Różnych, ul. Bogusława 2, nr rej. 980/16.09.1986
- ♦ Dom mieszkalny, ul. Ceynowy 1, nr rej. 922/21.12.1984
- ♦ Dom mieszkalny, Pl. Wolności 20, nr rej. 400/20.09.1971
- ♦ Dom mieszkalny, Pl. Wolności 22, nr rej. 403/20.09.1971
- ♦ Dom mieszkalny, ob. Muzeum Ziemi Puckiej, Pl. Wolności 28, nr rej. 912/16.10.1985
- ♦ Państwowa Szkoła Muzyczna, ul. Przebendowskiego 17, nr rej. 1108/28.07.1994

Na obszarze miasta istnieje wiele obiektów o wysokich walorach, postulowanych do wpisu do rejestru zabytków. Wskazano je na planszy nr 2.

W obszarze administracyjnym miasta występują liczne, powstałe w ciągu wieków nawarstwienia archeologiczne (osady i cmentarzyska) datowane na różne okresy pradziejowe i historyczne. Niektóre z nich są bardzo cenne.

Charakterystyka, lokalizacja i postulowana ochrona stref ochrony archeologicznej:

Strefa I - Obszar Starego Miasta

Teren pomiędzy ulicami Hallera, Wejherowską, Lipową, Nowym Światem i brzegiem Zatoki Puckiej.

Obejmuje: ruiny zamku pokrzyżackiego, fosy, zabudowę mieszczańską, ulice, rynek, fortyfikacje murowane i ziemne, nawarstwienia kulturowe z okresu średniowiecznego i nowożytnego.

W obszarze strefy wydzielono:

- podstrefę I a - teren przy ulicy Zamkowej "Zamek Pucki"

Wpis do rejestru zabytków woj. gdańskiego dec. nr 451 /Archeol. z dnia 27.10.1995/

Teren przewidziany do trwałego wyeksponowania odkrytych reliktyw kulturowych.

Postulowana ochrona konserwatorska:

- całościowe rozpoznanie terenu założenia zamkowego poprzez wykonanie badań archeologicznych i architektonicznych wraz z odpowiednią dokumentacją archeologiczno-architektoniczną;
- zabezpieczenie odsłoniętych reliktyw architektonicznych lub innych obiektów nieruchomych;
- ochrona krajobrazu /otoczenia/ związanego ze wzgórzem zamkowym, utrzymanie osi widokowej na Zatokę Pucką i z zatoki na relikty zamku.

- podstrefę I b - teren Starego Miasta wraz z otoczeniem

Postulowana ochrona konserwatorska:

- możliwość inwestowania na poszczególnych działkach po uprzednim wykonaniu całościowych badań archeologiczno-architektonicznych i wykonaniu odpowiedniej dokumentacji konserwatorskiej.

Strefa II - obszar Zatoki Puckiej wraz z przylegającym zapleczem lądowym

Teren ujścia Płutnicy, teren byłych Puckich Zakładów Mechanicznych, okolice pobliskich łąk.

Obejmuje: port wczesnośredniowieczny wraz z umocnieniami, wrakami i zapleczem lądowym.

Postulowana ochrona konserwatorska:

- w przypadku inwestowania lub prac ziemnych (np. pogłębienie toru wodnego) na terenie strefy (część podwodna i lądowa) należy wszystkie projekty uzgadniać z WKZ w Gdańsku, Centralnym Muzeum Morskim (zatoka) i Muzeum Archeologicznym w Gdańsku (ląd).

Strefa III - obszar pomiędzy ulicami Kopernika i 10-go lutego

- teren występowania śladów osadniczych i odkrycia skarbu,
- płaskie stanowisko archeologiczne.

Strefa IV - obszar pomiędzy szosą do Władysławowa a ulicą Kasztanową

- teren występowania osad pradziejowych i średniowiecznych,
- płaskie stanowisko archeologiczne.

Strefa V - obszar pomiędzy szosą do Gdańska a drogą do wybudowania Syberia

- teren występowania osad pradziejowych,
- zespół płaskich stanowisk archeologicznych.

Strefa VI - obszar pomiędzy wybudowaniem Syberia a drogą do Żelistrzewa

- zespół płaskich osad pradziejowych,
- płaskie stanowiska archeologiczne.

Strefa VII - obszar pomiędzy ulicą Kaszubską, szosą do Żelistrzewa a granicą miasta

- teren występowania osadniczego zespołu archeologicznego (osada i cmentarzysko),
- płaskie stanowisko archeologiczne.

Strefa VIII - obszar pomiędzy drogą do Błędzikowa, szosą do Żelistrzewa

- rozległa osada pradziejowa i wczesnośredniowieczna,
- płaskie stanowisko archeologiczne

Wpis do rejestru zabytków woj. gdańskiego nr dec. 397/Archeol. z dnia 12.11.1984 roku.
postulowana ochrona dotyczy nierozpoznanej wykopaliskowo części stanowiska.

Strefa IX - obszar obejmuje strefę nadmorską, pomiędzy zabudowaniami Rozgardu i linią brzegową oraz teren wysoczyzny w kierunku parku

- teren występowania osad pradziejowych i odsłonięcia warstw w profilu klifowym wysoczyzny,
- płaskie stanowiska archeologiczne

Działka nr 29/17 przylegająca do strefy od zachodu została rozpoznana wykopaliskowo przed parcelacją i zabudową.

Postulowana ochrona konserwatorska dla stref III do IX:

- możliwość inwestowania po uprzednim wykonaniu badań lub nadzorów archeologicznych i dokumentacji archeologiczno-konserwatorskiej.

Podstawa prawna ochrony dziedzictwa kulturowego:

Ustawa o ochronie dóbr kultury i o muzeach z dn. 12 lutego 1962 r. wraz z późniejszymi zmianami (Dz. U. Nr 10, poz.48 z 1962r.; Dz. U. Nr 56, poz.322)

Przedmiot ochrony:

- dzieła budownictwa, urbanistyki i architektury (historyczne założenia urbanistyczne miast wraz z otoczeniem),
- obiekty archeologiczne (ślady pierwotne osadnictwa i działalności człowieka - cmentarzyska, osady),
- krajobraz kulturowy w formie ustanawianych stref konserwatorskich.

Zakres ochrony:

Wszelkie prace i roboty przy zabytkach oraz prace archeologiczne wolno prowadzić tylko za zezwoleniem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (par. 23,1 - 37,1 Ustawy o ochronie dóbr kultury i o muzeach)

6.2 Chronione elementy środowiska przyrodniczego

♦ Wewnętrzna Zatoka Pucka

W 1991 roku włączono ją do Bałtyckiego Systemu Obszarów Chronionych tworzonego pod auspicjami Komisji Helsińskiej. Jest uznana za podwodny rezerwat przyrody.

♦ Nadmorski Park Krajobrazowy i jego otulina (część lądowa)

Zgodnie z Rozporządzeniem nr 5/94 Wojewody Gdańskiego z dnia 8 listopada 1994 roku w sprawie wyznaczania obszarów chronionego krajobrazu, określania granic parków krajobrazowych i utworzenia wokół nich otulin oraz wprowadzania obowiązujących w nich zakazów i ograniczeń na terenie Pucka wyznaczono przebieg granicy Nadmorskiego Parku Krajobrazowego. Granicą tą objęte jest 25 ha powierzchni miasta (rejon Rozgardu). W NPK wprowadzono następujące zakazy i ograniczenia. Między innymi zabrania się:

- ♦ lokalizowania nowych oraz rozbudowy istniejących obiektów mogących pogorszyć stan środowiska lub krajobrazu, a w szczególności zanieczyszczać wodę, powietrze, niszczyć florę lub faunę, mogących być źródłem uciążliwych odpadów, ponadnormatywnego hałasu lub szkodliwych natężeń pola elektromagnetycznego;
- ♦ osuszania torfowisk, mokradeł, zbiorników wodnych itp., a podejmowanie i prowadzenie wszelkich prac melioracyjnych wymaga uzgodnienia z Dyrektorem Nadmorskiego Parku Krajobrazowego;
- ♦ porzucania, wylewania i gromadzenia odpadów lub innych nieczystości w miejscu na ten cel nie przeznaczonym w planach zagospodarowania przestrzennego;

- ♦ lokalizowania lub prowadzenia kopalnictwa podziemnego, albo odkrywkowego, pozyskiwania torfu w celach innych niż medyczne, pobierania kruszywa z dna Zatoki Puckiej - z wyjątkiem przypadków, w których działania tego rodzaju służą zaspokajaniu potrzeb indywidualnych miejscowej ludności;
- ♦ niszczenia, uszkodzania lub przemieszczania głazów narzutowych w obwodzie większym niż 3 m;
- ♦ lokalizowania i budowy nowych domów letniskowych i nowych ogrodów działkowych.

Południowo-wschodnia i północno-zachodnia część obszaru miasta włączona została do strefy ochronnej (otuliny) Nadmorskiego Parku Krajobrazowego, gdzie wspomniane Rozporządzenie Wojewody Gdańskiego określiło następujące zakazy i ograniczenia:

- lokalizowania i budowy obiektów przemysłowych o znaczeniu ponadlokalnym, które mogą pogorszyć walory przyrodnicze;
 - osuszania torfowisk, mokradeł, zbiorników wodnych, podejmowanie wszelkich prac melioracyjnych wymaga uzgodnienia z dyrektorem NPK;
 - lokalizowania i budowy składowisk odpadów przemysłowych
- Ustalenie zgodnie z planie ochrony parku krajobrazowego i jego otuliny są związane z porządkowaniem planów zagosp. przestrzennego (ustawa o ochronie przyrody art 84 ust 9)*
Pomniki Przyrody

Istotnym walorem przyrodniczym Pucka są drzewa o wieku i parametrach pomnikowych. Występuje tu 8 drzew o statusie istniejących pomników przyrody oraz 74 drzewa zlokalizowane w trakcie ostatnio przeprowadzonych badań terenowych proponowanych do objęcia ochroną prawną. Skupiają się one w przybrzeżnej części miasta wzdłuż plaży i klifu, przy jednej z głównych ulic (Wejherowska), a także w parkach i na cmentarzach. Proponuje się utworzenie dwóch pomnikowych alei. Pierwszą z nich, przy ul. Kościuszki, tworzą 33 kasztanowce o parametrach pomnikowych lub zbliżonych do nich. Drugą aleją tworzą buki o wymiarach nieco mniejszych niż pomnikowe.

Zgodnie z ustawą z dnia 16 października 1991 roku o ochronie przyrody obowiązuje bezwzględna ochrona pomnika i jego bezpośredniego otoczenia.

♦ Pas techniczny Urzędu Morskiego

Obejmuje teren bezpośrednio przylegający do morza. Jego szerokość waha się od 0 m (km 115.700 - 116.100) do 130 m w rejonie km 114.800. Pas techniczny - stanowiący strefę wzajemnego, bezpośredniego oddziaływania morza i lądu jest obszarem przeznaczonym do utrzymania brzegu w stanie zgodnym z wymogami bezpieczeństwa i ochrony środowiska.

Wszystkie plany i projekty związane z zagospodarowaniem pasa technicznego muszą być zatwierdzone przez Urząd Morski w uzgodnieniu z gminą. Urząd Morski w Gdyni przewiduje podjęcie w najbliższym czasie prac związanych z ustaleniem nowej granicy pasa technicznego.

Pas ochrony dotychczas nie został wyznaczony (trwają prace nad przebiegiem granic). Jego szerokość może dochodzić do 2000 m.

7. Własności gruntów

Prawa własności według grup rejestrowych przedstawiają następujące dane:

stan w dniu 01.01.1996

	ha
1. Grunty państwowe przekazane w zarząd lub użytkowanie	20
państwowe	16
komunalne	4
2. Grunty państwowe przekazane w wieczyste użytkowanie	40
państwowe	3
komunalne	37
3. Grunty państwowe będące w dyspozycji terenowych organów adm. państwowej przeznaczone na cele zabudowy (zasoby gruntów)	126
państwowe	29
komunalne	97
4. Inne państwowe i społeczne grunty nie będące gospodarstwami rolnymi	11
państwowe	2
komunalne	2
indywidualne	7
5. Rolnicze spółdzielnie produkcyjne	12
6. Indywidualne gospodarstwa rolne i leśne	56
7. Inne grunty indywidualne	88
8. Ogrody działkowe	16
9. Państwowy Fundusz Ziemi	50
10. Państwowe wody i rowy	1
11. Drogi publiczne i inne drogi będące w powszechnym korzystaniu	48
12. Inne tereny komunikacyjne	8
Pow. wyrównawcza	+14
Pow. ogółem	490

Źródło: Dane Urzędu Rejonowego w Pucku

Powierzchnia gruntów komunalnych wynosiła - 140ha

z tego:

– tereny osiedlowe

- 66 ha

- użytki rolne	- 71 ha
- wody	- 1 ha
- nieużytki	- 2 ha

8. Uwarunkowania wynikające ze stanu funkcjonowania komunikacji

Położenie nad Zatoką Pucką, a także na szlaku łączącym Półwysep Helski oraz teren Nadmorskiego Parku Krajobrazowego z aglomeracją gdańską i całym krajem stwarza miastu korzystne warunki powiązań transportowych o zasięgu regionalnym i krajowym różnymi środkami transportu. Warunki te jednak nie są w pełni wykorzystane (przekroczenia natężenia ruchu w okresie letnim na drodze krajowej, brak połączeń żeglugą morską).

8.1 Układ drogowy - powiązania zewnętrzne i układ komunikacyjny wewnętrzmiejski

Puck leży przy drodze krajowej nr 27 łączącej Gdynię z Władysławowem. Miasto powiązane jest także z regionem siecią dróg wojewódzkich:

10116 - Domatówko - Puck

10118 - Puck - Smolno

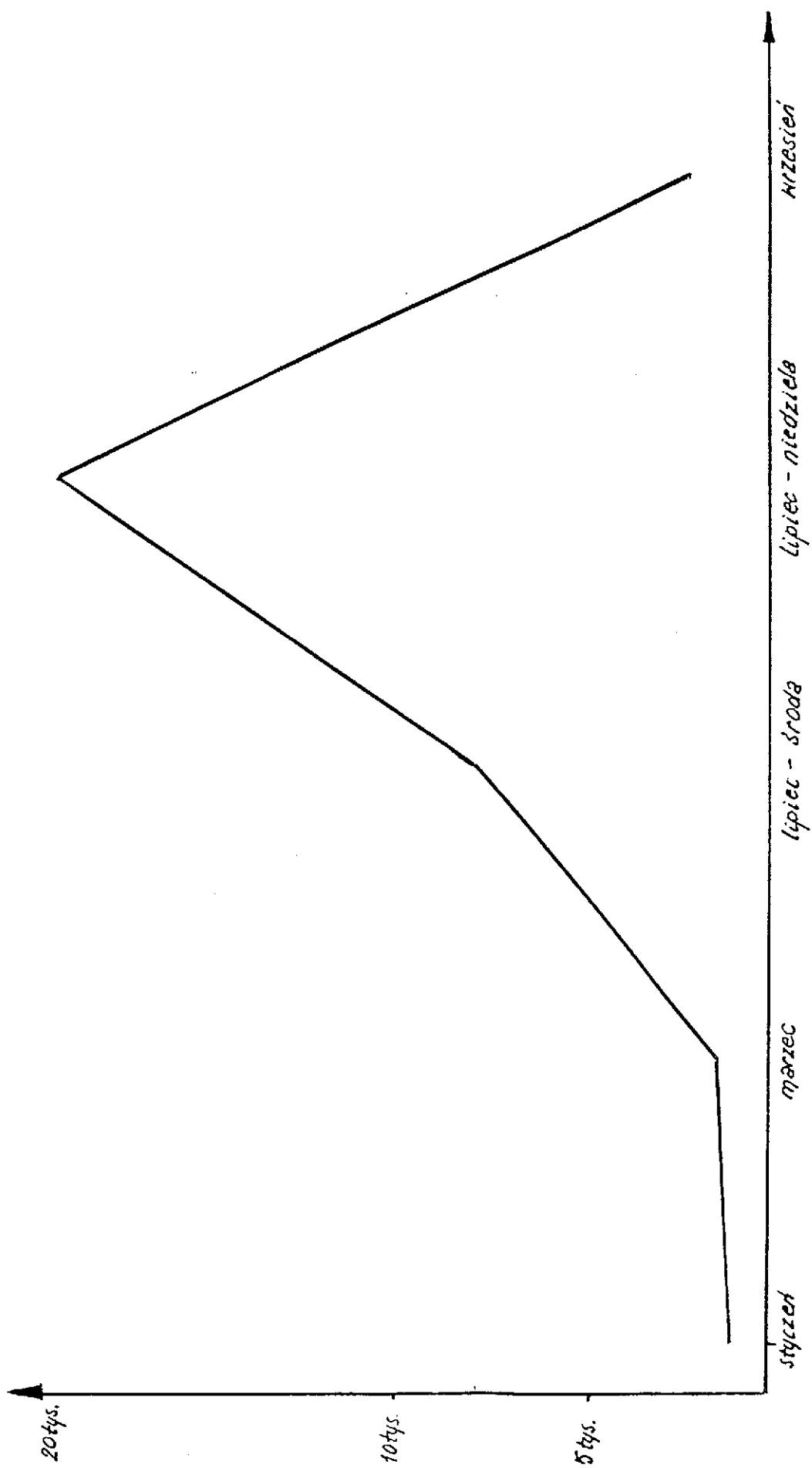
10119 - Puck - Bładzikowo

Najważniejszą rolę w obsłudze zewnętrznej miasta odgrywa droga krajowa nr 27 (Władysławowo - Puck - Reda - Gdynia). Jest to droga IV klasy technicznej, o szerokości jezdni 7 do 9m. Na drodze tej wielkość średniorocznych natężeń dobowych ruchu pojazdów jest znaczna, gdyż na odcinku Puck-Władysławowo wynosi - 5263, a w relacji Puck-Celbowo - 4688 pojazdów na dobę /dane Centralnej Dyrekcji Dróg Publicznych na 1995 rok/.

Natężenie ruchu pojazdów na drodze nr 27 odznacza się bardzo dużą zmiennością. W niedziele lipcowe jest ono czterokrotnie wyższe w porównaniu ze średniodobowymi i należy do najwyższych w województwie (20 tys. pojazdów na dobę). Zmienność natężenia ruchu pojazdów w ciągu roku ilustruje zamieszczony wykres. Należy zaznaczyć, że ekstremalne wielkości ruchu występujące w okresie letnich weekendów przekraczają przepustowość na omawianej drodze.

Układ wewnętrzny miasta tworzą ulice:

- miejski odcinek drogi krajowej nr 27
- wojewódzkie: I Armii Wojska Polskiego (przedłużenie drogi wojewódzkiej 10118), Wejherowska (powiązanie z drogą krajową nr 27), ciąg Żarnowiecka - 10 Lutego



Zmienność natężeń ruchu w ciągu roku na drodze krajowej nr 27 - odcinek Reda - Puck

(przedłużenie drogi wojewódzkiej 10116) oraz ulice Hallera i Morskiego Dywizjonu Lotniczego,

- ♦ lokalne miejskie - pozostałe ulice.

Brak jest kompleksowych badań ruchu kołowego dla układu wewnętrznego. Jednak z pobieżnych obserwacji wynika, że w sezonie letnim również w tym układzie mogą występować przekroczenia przepustowości. W sezonie turystycznym odczuwa się niedobór miejsc parkingowych.

8.2 Transport kolejowy

Puck położony jest przy linii kolejowej Reda-Hel. Jest to linia towarowo-osobowa, jednotorowa. Na linii kursują pociągi o znaczeniu lokalnym na trasie Reda-Władysławowo-Hel i Gdynia-Władysławowo-Hel oraz w sezonie letnim pociągi dalekobieżne z Warszawy, Łodzi, Lublina, Krakowa, Wrocławia i Katowic.

W dni robocze poza sezonem na odcinku Reda-Puck kursuje 10 pociągów na dobę, z czego 7 kursuje z Gdyni, a 3 z Redy.

W sezonie turystycznym kursują dodatkowo 3 pociągi na trasie Reda-Hel oraz 8 dalekobieżnych.

Począwszy od 1996 roku na trasie Gdynia-Hel kursuje autobus szynowy.

Nie występują powiązania Pucka od strony morskiej (brak połączeń żeglugi przybrzeżnej).

9. Uwarunkowania wynikające ze stanu i funkcjonowania infrastruktury technicznej

9.1. Zaopatrzenie w wodę i odprowadzanie oraz unieszkodliwianie ścieków.

Mieszkańcy Pucka zaopatrywani są w wodę pitną z komunalnego układu wodociągowego.

Źródłem wody jest ujęcie zlokalizowane przy ul. Wejherowskiej. Ujęcie ujmuje wody czwartorzędowe i ma zatwierdzone zasoby eksploatacyjne w wielkości $Q=6840 \text{ m}^3/\text{d}$ (decyzja WGWIOP PWRN w Gdańsku z 1969r. nr GW-II-0530/36/69). Wody ujmowane są 6 studniami z tego 3 awaryjne. Woda ze studni tłoczona jest do stacji uzdatniania, gdzie następuje jej odżelazianie, dalej poprzez hydrofor do sieci wodociągowej.

Ustanowione strefy ochronne:

- ♦ bezpośrednia 10 m (studnie);
- ♦ pośrednia (nie wolno budować ujęć nie będących własnością PGKiM).

Woda rozprowadzana jest siecią wodociagową magistralną o długości 800 mb. i rozdzielczą o długości 27.000 mb.

Dawny zakład PZM posiada własne ujęcie i włączony jest do układu wodociagowego dla potrzeb awaryjnych. „Gryf” posiada wyłącznie własne ujęcie.

Komunalny wodociąg w Pucku obejmuje swym zasięgiem 98% mieszkańców.

Woda surowa ma przekroczenia normy w zakresie związków żelaza. Jakość wody uzdatnionej odpowiada obowiązującym parametrom normy wody pitnej.

Stan techniczny urządzeń ujęcia wody: wymagana renowacja 3 studni (nr 5, 6, 7) oraz wymiana odżelaziaczy.

Stan techniczny sieci wodociagowej jest dobry, jednak część starych rur powinna być wymieniona.

Produkcja wody w 1996 roku wahała się średnio od 1.800-2.300 m³/d, w sezonie letnim maksymalnie - 2.900 m³/d.

Ścieki sanitarne z Pucka odprowadzane są poprzez układ sieci kanalizacji ogólnospławnej do przepompowni, dalej tłoczone do grupowej oczyszczalni ścieków w Swarzewie. Na terenach peryferyjnych miasta ścieki sanitarne odprowadza się do zbiorników na ścieki i wywozi do punktu zlewnego. Łączna długość sieci - 15,9 km.

Przepompownia ścieków zlokalizowana w północno-zachodniej stronie miasta wykonana jest na potrzeby kanalizacji ogólnospławnej.

Ścieki z przepompowni tłoczone są rurociągiem tłocznym o średnicy 500 mm; długość 7 km.

Okolo 90% ludności miasta korzysta z kanalizacji.

Stan techniczny układu kanalizacji odprowadzającej ścieki sanitarne jest różny. Okolo 30% sieci kwalifikuje się do wymiany, głównie na Starym Mieście.

Stan techniczny przepompowni ścieków i rurociągu tłocznego jest dobry.

Wody opadowe odprowadzane są z terenu miasta poprzez układ kanalizacji ogólnospławnej do oczyszczalni ścieków. Przed przepompownią jest przelew do rowu. Natomiast z terenów nie objętych kanalizacją wody opadowe odprowadzane są powierzchniowo.

Odbiornikiem wód deszczowych są wody Zatoki Puckiej.

Odprowadzenie wód opadowych poprzez układ kanalizacji ogólnospławnej powoduje zwiększenie ilości ścieków dostarczanych do oczyszczalni oraz nierównomierny ich dopływ, co stwarza trudności w eksploatacji oczyszczalni.

9.2 Zaopatrzenie w energię.

Zaopatrzenie w ciepło.

Zaopatrzenie w ciepło odbywa się z kotłowni osiedlowych oraz lokalnych i indywidualnych źródeł (ogrzewanie etażowe, piece). Obecnie eksploatowane są 53 kotłownie. Trzy największe kotłownie osiedlowe (Majakowskiego, Nowy Świat 10 i Nowy Świat 6A) współpracują ze sobą. Paliwem jest węgiel, miał i koks, a tylko sporadycznie olej opałowy.

Główne problemy obecnego systemu zaopatrzenia w ciepło to:

- uciążliwość źródeł dla otoczenia,
- brak w sieci ciepłowniczej układu pierścieniowego,
- duże straty ciepła na sieci,
- nieszczelna armatura,
- przestarzałe węzły ciepłownicze i instalacje wewnętrzne.

Zaopatrzenie w gaz

Mieszkańcy zaopatrywani są w gaz bezprzewodowy propan - butan. Dostawy zaspokajają potrzeby dotyczące sporządzania posiłków i tylko w niewielkiej części w zakresie przygotowania ciepłej wody.

Zaopatrzenie w energię elektryczną

Prąd dostarczany jest linią 110 kV poprzez GPZ 110/15 kV.

9.3 Usuwanie odpadów

Odpady wywożone są na wysypisko w Swarzewie.

* * *

Na planszy nr 1 przedstawiono wszystkie podstawowe elementy warunkujące przyszły rozwój analizowanej przestrzeni¹.

Przedstawiono uwarunkowania w zakresie:

- ♦ dziedzictwa kulturowego,
- ♦ zasobów środowiska naturalnego,

¹ Uproszczoną treść przedstawiają schematy: nr 1 - uwarunkowania rozwoju, nr 2 - zasoby dziedzictwa kulturowego.

- ♦ istniejącego zagospodarowania terenu,
- ♦ wniosków z analiz obowiązujących planów.

Część uwarunkowań można zaliczyć do czynników sprzyjających rozwojowi miasta, inne zaś stanowią ograniczenia rozwoju lub nawet wykluczenia dla pewnych funkcji.

Wynikiem analiz w zakresie czynników warunkujących rozwój miasta jest przedstawiony na planszy zarys przyszłych terenów budowlanych. W ich obrębie występują jednak obszary stanowiące ograniczenia zabudowy. Należy je uwzględnić w ustaleniach przyszłych planów zagospodarowania przestrzennego, gdyż mogą stanowić utrudnienia w realizacji pewnych inwestycji. Główne ograniczenia stanowią:

- ♦ Strefa ochrony pośredniej ujęcia wody.

Decyzja o strefie została wydana w roku 1969. Zgodnie z ustawą o ochronie środowiska, powinna być zweryfikowana pod względem zasięgu, jak również zakazów i nakazów w niej obowiązujących. Zgodnie z aktualną decyzją nie należy lokalizować w strefie jedynie obiektów uciążliwych dla środowiska. Możliwość projektowania tu terenów mieszkaniowych powinna być potwierdzona postanowieniami nowej decyzji o ochronie ujęć wody.

- ♦ Strefa ochrony archeologicznej.

Przy planowaniu prac ziemnych, budowlanych na obszarach stref ochrony archeologicznej (konserwatorskiej) istnieje wymóg uzgadniania wszystkich planów i projektów z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Gdańsku oraz Muzeum Archeologicznym w Gdańsku (ląd) i Centralnym Muzeum Morskim (zatoka).

Dla strefy archeologicznej na obszarze Starego Miasta ustala się wymóg uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Gdańsku wszystkich prac ziemnych, budowlanych i adaptacyjnych na terenach posesji (podwórza) lub istniejącą już zabudową.

- ♦ Strefa chronionego krajobrazu kulturowego

Jest to obszar szczególnie ważny dla ochrony panoramy widokowej i przedpola zabytkowego układu przestrzennego Pucka z jego dominantami.

Położenie w tej strefie wymaga wyjątkowo wnikliwego wkomponowania nowego zainwestowania w otoczenie, respektowania ograniczeń wysokości inwestycji lub nawet rezygnacji z niekorzystnych akcentów w krajobrazie.

- ♦ Strefy naturalnych ograniczeń lokalizacji zabudowy.

- tereny podmokłe - wymagają osuszenia lub będą stanowiły teren wykluczony spod zabudowy jako obszary zieleni /ewentualnie ze zbiornikiem wodnym/

- obszary Nadmorskiego Parku Krajobrazowego i otuliny - obowiązują tu ograniczenia zawarte w Rozporządzeniu Wojewody Gdańskiego Nr 5/94 z 25 listopada 1994 roku w sprawie wyznaczania obszarów chronionego krajobrazu, określania granic parków krajobrazowych i utworzenia wokół nich otulin oraz wprowadzenia obowiązujących w nich zakazów i ograniczeń.

Na planszy nr 1 przedstawiono tereny zainwestowane nie wyodrębniając ze względu na skalę wolnych jeszcze pojedynczych działek, zakładając możliwość uzupełnień zabudowy, a także możliwość rozbudowy istniejących budynków. Działania te muszą być jednak podporządkowane nakazom i ograniczeniom zawartym w decyzji o objęciu ochroną zabytkowego układu przestrzennego miasta.

IV. KIERUNKI KSZTAŁTOWANIA STRUKTUR PRZESTRZENNYCH

1. Kierunki rozwoju przestrzennego miasta

Na planszy nr 2 (schemat nr 3) zostały wskazane obszary rozwojowe miasta. Poszczególnym terenom przypisano określone w legendzie funkcje rozwojowe. Obszary te należy traktować jako potencjalne tereny, których zasięg przestrzenny i przeznaczenie zostaną dokładnie sprecyzowane w przyszłych planach miejscowych (opracowanych dla poszczególnych terenów lub ich fragmentów). Uwarunkowane to będzie potrzebami, ograniczeniami i możliwościami ekonomicznymi realizacji inwestycji.

Zasady kształtowania terenów rozwojowych miasta

Potencjalne tereny zabudowy mieszkaniowej

Z przeprowadzanych analiz wynika, że dla prawidłowego rozwoju miasta powierzchnia terenu pod zabudowę mieszkaniową i usługową powinna wynosić około 60 ha. Na planszy nr 2 wskazano tereny osiedleńcze o powierzchni około 80 ha. Jest to bardzo mały obszar z uwagi na fakt, że niektóre tereny mogą okazać się niedostępne. Część z nich może wykluczyć nowa decyzja o strefie ochrony pośredniej ujęć wody. Bariere może także stanowić prywatna własność gruntów i indywidualne decyzje właścicieli co do sprzedaży, zmiany przeznaczenia terenów. Jako potencjalne tereny mieszkaniowe wskazano głównie obszary użytkowane rolniczo oraz dwa zespoły ogrodów działkowych. Zdecydowano się na to rozwiązanie, pomimo przeświadczenia, że ogrody działkowe są ważnym elementem w strukturze miasta. Uzasadnieniem propozycji zmiany funkcji jest fakt ograniczonej powierzchni terenów rozwojowych. Tereny te powinno się traktować jako:

- przydatne w dalszym etapie inwestowania, po wyczerpaniu terenów łatwiej dostępnych,
- niezbędne w warunkach intensywnego rozwoju i jednoczesnej niemożności rozszerzenia granic administracyjnych miasta,
- możliwe do przejęcia po znalezieniu nowych lokalizacji ogrodów w terenach przejętych od gminy Puck.

Zagospodarowanie funkcjonalne obszarów zabudowy mieszkaniowej

Funkcje dominujące:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, bliźniacza, szeregową,
- zabudowa mieszkalno-pensjonatowa,
- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna - o wysokości do 4 kondygnacji.

Funkcje uzupełniające:

- usługi handlu, oświaty, ochrony zdrowia, sportu, rekreacji, gastronomii, administracji, sakralne itp.,
- funkcja pensjonatowa,
- rzemiosło usługowe nieuciążliwe.

Funkcje wykluczone:

- wszystkie funkcje stwarzające uciążliwości.

Parametry wykorzystania terenów mieszkaniowych

W studium przyjęto dla terenów zabudowy mieszkaniowej standardy wykorzystania przestrzeni, które będą odgrywały rolę elementów koordynacji dla przyszłych planów zagospodarowania przestrzennego. Służą one także zapewnieniu ładu przestrzennego, ochronie interesów publicznych i prywatnych.

- ♦ standard gęstości zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - max. 15 działek na 1 ha,
- ♦ min. pow. działki w zabudowie szeregowej - 400 m²,
- ♦ powierzchnia zabudowana działki - do 25% powierzchni całkowitej,
- ♦ wysokość budynków w zabudowie jednorodzinnej - do 2,5 kondygnacji,
- ♦ wysokość budynków wielorodzinnych - do 4 kondygnacji,
- ♦ powierzchnia działki postulowanej do budowy szkoły - około 2 ha (szkoła dwuciągowa)
- ♦ powierzchnia terenu postulowanego do budowy szpitala - 4-5 ha (300 łóżek)

Potencjalne tereny rekreacyjno-portowe

Obszary przewidziane do zagospodarowania intensywnego wyznaczono na terenach niezabudowanych, położonych w rejonach nadmorskich wschodniej części miasta, poza terenami leżącymi w odległości mniejszej niż 200 m od krawędzi klifu. Należy lokalizować tu wszelkie funkcje z zakresu rekreacji, turystyki i zaplecza portu turystycznego w postaci bazy hotelowej i usługowej różnej klasy. Tereny te łącznie z basenami, pirsami i mołem wychodzącymi w morze, proponuje się przeznaczyć do obsługi i cumowania statków wycieczkowych oraz jachtowego ośrodka wyspecjalizowanego w kompleksowej obsłudze żeglarstwa („mariny”).

Rejon nadbrzeżny od campingu na zachód do bazy PGKiM oraz teren po byłych Puckich Zakładach Mechanicznych powinien podlegać przekształceniom funkcjonalnym i strukturalnym w zakresie funkcji rekreacyjno-portowej.

Uzupełnieniem przedstawionych funkcji projektowanej przystani pasażerskiej i „marin” oraz przekształconych strukturalnie i zmodernizowanych obiektów zlokalizowanych w środkowej części nabrzeża miasta będą obszary rekreacyjno-portowe o zagospodarowaniu ekstensywnym. Zlokalizowane tu zostaną tereny towarzyszące podstawowym obiektom:

- ♦ tereny sportowe - boiska, korty, mini golf,
- ♦ tereny zieleni urządzonej z elementami małej architektury,
- ♦ usługi w obiektach o niewielkich kubaturach,
- ♦ obiekty służące ekspozycji zasobów dziedzictwa archeologicznego
- ♦ camping z zapleczem sanitarnym i usługowym,
- ♦ zaplecze ośrodka specjalistycznych sportów wodnych (dla części tych obiektów opracowano już plany realizacyjne).

Z uwagi na występowanie okresowo zalewanych nisko położonych terenów ~~na~~ ^{zachodnich} ~~w~~ ^{wschodnich} rejonach przybrzeżnych (km 115.400-116.300) zgodne z zaleceniem Urzędu Morskiego w Gdyni w pasie o szerokości 200m (licząc od linii wodnej przy średnim poziomie morza) nie należy lokalizować obiektów o trwałości powyżej 20 lat.

Teren nadbrzeżny stanowi główny rejon działalności inwestycyjnej oraz obszar przekształceń i rehabilitacji.

Potencjalne tereny produkcyjno-usługowe

Obok priorytetowych inwestycji w zakresie funkcji turystyczno-portowej, duże znaczenie dla przyszłości miasta ma także rozwój sfery produkcyjno-usługowej. Na planszy nr 2 (schemat nr 3) wskazano potencjalne rejony lokalizacji inwestycji w tym zakresie. Są to głównie tereny położone po obu stronach drogi krajowej nr 27, głównie po zachodniej jej stronie. Nie zostały one wskazane pod funkcje osiedleńcze ze względu na uciążliwość drogi oraz ze względu na fakt odcięcia tą drogą dużego terenu od centrum miasta. Taka „izolacja” stanowi uciążliwość w dostępie do usług skoncentrowanych po drugiej stronie drogi.

Zagospodarowanie funkcjonalne obszarów

Przy lokalizacji inwestycji należy przyjąć następujące zasady:

- ♦ wielkości działek dla poszczególnych inwestycji będą uwarunkowane rodzajem działalności, a ewentualne uciążliwości muszą zawierać się w granicach działek,
- ♦ inwestycje nie mogą wpływać na pogorszenie stanu czystości wód gruntowych,
- ♦ powiązania komunikacyjne terenów z drogą nr 27 odbywać się będą przy pomocy połączeń poprzecznych,

Funkcje dominujące:

- rzemiosło produkcyjne i usługowe;
- bazy, składy;
- przemysł.

Funkcje uzupełniające:

- funkcje zaplecza komunikacji jak: stacje paliw, parkingi, motele;
- zabudowa mieszkaniowa towarzysząca funkcji dominującej;
- handel.

Funkcje wykluczone:

- produkcja uciążliwa dla terenów otaczających;
- produkcja pogarszająca stan środowiska przyrodniczego;
- zabudowa mieszkaniowa towarzysząca funkcji dominującej;
- handel.

Obszary przekształceń strukturalnych i funkcjonalnych w zakresie funkcji rekreacyjno-portowej

Obecne zainwestowanie strefy powinno ulec przekształceniom w celu pełniejszego wykorzystania możliwości jakie niosą ze sobą tak atrakcyjnie położone tereny. Przemiany polegać powinny na:

Przekształceniach strukturalnych, czyli:

- zintensyfikowaniu istniejącego zagospodarowania w zakresie funkcji rekreacyjnej i portowej poprzez nowe inwestycje w tych obszarach;
- przebudowie obiektów w zakresie omawianej funkcji np. H. O. M;
- poprawie standardu zainwestowania - modernizacja, rozbudowa;
- zachowaniu i porządkowaniu terenów zieleni oraz wzbogacaniu jej obiektami małej architektury;

- uporządkowaniu obrzeżnych terenów o funkcjach mieszanych mieszkalno-usługowych. Rozszerzenie ofert usługowych, wzrost jakości usług w zakresie obsługi turystyki, promowanie regionalizmów.

Przekształceniach funkcjonalnych - polegających na "przeniesieniu" obiektów nie związanych z funkcją rekreacyjno-portową w inne rejony /wskazane dla tych funkcji w studium/. Dotyczy to np. terenu szpitala, terenu bazy PGKiM. Zwolnione tereny przeznaczone zostaną pod rozwój głównej funkcji miasta i stanowią będą tereny z funkcją turystyczno-wypoczynkową.

2. Kierunki rozwoju komunikacji

Na podstawie materiałów do „Strategii rozwoju województwa gdańskiego”, można stwierdzić, że w interesie regionu leży modernizacja drogi krajowej nr 27 oraz linii kolejowej Reda - Hel. Obie te inwestycje określone są jako wynikające z uwarunkowań regionalnych. Nie mają one jednak charakteru pierwszoplanowego, potrzeba ich realizacji wynika głównie z ruchu turystycznego, występującego w krótkim okresie letnim.

Potrzeby komunikacyjne miasta wynikają przede wszystkim:

- ♦ Z nieprawidłowych powiązań układu miejskiego z drogą kolejową nr 27

Nieprawidłowość ta polega na złej geometrii istniejących skrzyżowań prowadzącej do zagrożenia bezpieczeństwa ruchu oraz przekroczenia przepustowości wlotów podporządkowanych w okresach natężenia szczytowego. Rozwiązanie docelowe to rozbudowa drogi do przekroju dwujezdniowego wraz z wykonaniem dwóch węzłów dwupoziomowych z ulicami Żarnowiecka - 10-Lutego oraz w południowej części miasta. Niezbędne jest także przyjęcie etapowego /do czasu realizacji węzłów/ powiązania rozbudowującego się osiedla Swarzevska, tym bardziej, że okres, w którym funkcjonować będzie rozwiązanie docelowe może być odległy.

- ♦ Z konieczności usprawnienia połączeń komunikacyjnych strefy przybrzeżnej z krajem

Służyć temu powinna budowa obwodnicy będącej przedłużeniem ulicy Wybickiego w kierunku zachodnim do drogi nr 27. W rejonie połączenia należy wybudować dwupoziomowy węzeł. Poza tym potrzebna jest budowa połączeń drogowych rejonu Zatoki z drogami zbiorczymi w rejonie zachodnim i wschodnim.

- ♦ Z konieczności uporządkowania układu lokalnego (poprawa stanu nawierzchni i organizacji ruchu)

Istniejący układ uliczny wpisuje się w większości przypadków w ściśle zabudowany objęty ochroną konserwatorską układ urbanistyczny. Stąd trudno mówić o jego rozbudowie,

chodzi tu raczej o uporządkowanie. Dobrym przykładem drobnej modernizacji układu wewnętrznego jest tzw. małe rondo na skrzyżowaniu ulic Wejherowskiej i Hallera, które jest przykładem poszukiwań bezpiecznych rozwiązań usprawniających i „uspakajających” ruch.

- ♦ Braku odpowiedniej ilości miejsc parkingowych w okresie letnim

Specyfika projektowania komunikacyjnego w mieście takim jak Puck wynika z bardzo dużej różnicy w obciążeniu ruchem w ciągu roku. Stanowi to brak uzasadnienia dla drogich rozwiązań, których potrzeba uzasadnia się w ciągu kilkunastu dni w roku, z drugiej jednak strony nawet niedługie okresy przeciążenia stanowią sporą uciążliwość dla mieszkańców oraz obniżają atrakcyjność turystyczną miasta.

Istotnym elementem układu komunikacyjnego może stać się sieć ścieżek rowerowych stanowiących uzupełnienie szlaków rowerowych o charakterze europejskim /Hanzeatycki Szlak Rowerowy/. Proponuje się wykonanie ścieżki rowerowej wzdłuż brzegu morskiego z powiązaniem z jednej strony z Władysławowem, z drugiej z Rzucewem.

Proponowany rozwój komunikacji przedstawia plansza nr 3 (schemat graficzny nr 4).

3. Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej

Zatwierdzone zasoby pozwalają na zaopatrzenie w wodę o wysokim standardzie około 40 tys. mieszkańców. Główne kierunki działania umożliwiające nie pogarszanie stanu istniejącego i umożliwiające wzrost zapotrzebowania:

- renowacja 3 studni ujęcia,
- modernizacja stacji uzdatniania,
- rozbudowa sieci wodociągowej na terenach przewidywanej urbanizacji.

Istniejący układ przesyłu ścieków i oczyszczalnia umożliwiają obsługę - 26,5 tys. mieszkańców. Należy sukcesywnie rozdzielać kanalizację ogólnospławną na sanitarną i deszczową. Wskazane jest rozpoczęcie rozdziału w nowo budowanych osiedlach i rejonach, gdzie kanalizacja wymaga remontu oraz objęcie siecią kanalizacyjną terenu całego miasta, aby nie doprowadzać bezpośrednio wód deszczowych do Zatoki Puckiej.

Wody opadowe przed zrzutem powinny być oczyszczone. Proponuje się trzy wyloty z kanalizacji deszczowej do Zatoki:

1. Z zachodnich terenów miasta (za drogą nr 27) do istniejącego układu rowów melioracyjnych w rejonie ul. Żarnowieckiej i dalej do rzeki Płutnicy;

2. Ze skanalizowanej obecnie części miasta poprzez istniejące kanały kanalizacji ogólnospławnej do istniejącego rowu przy przepompowni ścieków;

Wskazane jest przeanalizowanie możliwości połączenia wariantowego w/w wylotów w jeden według propozycji 2.

3. Z projektowanych terenów wschodniej i południowej części miasta wody opadowe odprowadzić projektowanym układem kanałów do istniejącego kanału z wylotem do Zatoki (potrzebna modernizacja). Wylot należy uzgodnić z Urzędem Morskim. Może zająć potrzeba przepompowywania wód deszczowych z południowych rejonów miasta.

Pilnej modernizacji wymaga system zaopatrzenia w ciepło.

Na zlecenie Urzędu Miasta firma LANGIS and GYR opracowała „Plan restrukturyzacji systemu zaopatrzenia w ciepło dla miasta Puck”. Do realizacji zatwierdzono wariant II. Zatwierdzony wariant restrukturyzacji systemu przewiduje:

- stosowanie paliw ekologicznych,
- renowację lub wymianę kotłów w kotłowniach osiedlowych i lokalnych zakwalifikowanych do dalszej eksploatacji,
- wprowadzenie opomiarowania i automatycznej regulacji dostawy ciepła,
- likwidację nieekonomicznych i uciążliwych kotłowni lokalnych,
- modernizację sieci ciepłych i instalacji wewnętrznych.

W wyniku realizacji w/w zamierzeń miasto zostanie wyposażone w sprawny system ciepłowniczy obejmujący swym zasięgiem istniejący obszar zainwestowania.

Tereny rozwojowe będą wymagały budowy nowych źródeł energii:

- w budownictwie ekstensywnym - indywidualnym źródłem ciepła powinno być paliwo płynne lub gaz,
- w zabudowie intensywnej scentralizowane źródła ciepła powinny stosować paliwo ekologiczne.

Konieczne jest jak najszybsze wprowadzenie gazu ziemnego na teren miasta. Umożliwi to poprawę standardu obsługi mieszkańców, a przede wszystkim stworzy szansę poprawy stanu środowiska naturalnego (atmosfery). Doprowadzenie gazu z Redy do Pucka uznano za inwestycję pilną i istnieje prawdopodobieństwo jej zrealizowania w 2000 roku.

Istniejące wysypisko przewidziane jest do modernizacji i rozbudowy, co pozwoli na przedłużenie jego eksploatacji przez następnych 20 - 25 lat.

Potrzebne jest przeprowadzenie selektywnej zbiórki odpadów i możliwości ich utylizacji

V. KIERUNKI PERSPEKTYWICZNEGO ROZWOJU MIASTA

Szczególnie duże korzyści może mieć miasto i jego mieszkańcy z rozwoju turystyki związanej z morzem i temu właśnie problemowi w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy miasto Puck” poświęcono najwięcej uwagi.

Między innymi proponuje się wizję rozwoju portu i strefy przymorskiej z priorytetowym traktowaniem turystyki morskiej i działalności z nią związanej.

Kompleksowa wizja rozwoju portu turystycznego:

♦ Rejon I - położony przy ujściu Plutnicy

Proponuje się przeznaczyć dla ekspozycji wczesnośredniowiecznego zatopionego portu (VI-XIII wiek) i pod szkatuństwo.

♦ Rejon II - leżący w kierunku południowo-wschodnim od rejonu I

Powinien być przeznaczony do funkcjonowania ośrodka specjalistycznych sportów wodnych (windsurfing, narty wodne itp.).

♦ Rejon III - obejmuje basen rybacki

Po zmodernizowaniu pozostawić dotychczasowe jego przeznaczenie.

♦ Rejon IV - obejmuje Harcerski Ośrodek Morski

Powinien funkcjonować jako centrum szkolenia żeglarskiego oraz ogólnopolskie centrum wychowania morskiego. W tym rejonie proponuje się budowę na Zatoce pirsu i pomostów cumowniczych.

♦ Rejon V - obejmuje istniejący kompleks żeglarski - przystań jachtową

Powinien być przeznaczony do obsługi jachtów sportowych biorących udział w międzynarodowych regatach.

♦ Rejon VI - aktualnie nie istniejący

Proponuje się przeznaczyć do cumowania i obsługi statków wycieczkowych. W związku z tym niezbędne jest wybudowanie wybiegającego do Zatoki pirsu specjalnie przeznaczonego do tego celu.

♦ Rejon VII i VIII

Proponuje się przeznaczyć pod budowę marin, czyli jachtowych ośrodków hotelarskich wyspecjalizowanych w kompleksowej obsłudze żeglarstwa wycieczkowego.

Z prezentowanej koncepcji wynika, że wiele funkcji portu turystycznego będzie mogło być realizowane w Pucku. Przewidziano komfortową obsługę wymagających, zamożnych turystów i żeglarzy, ale nie zapomniano o młodzieży, sportowcach i turystach mniej wymagających.

Brak terenów rezerwowanych po rozwój portu, chroniony układ urbanistyczny zlokalizowanej blisko brzegu zabudowy jak i terenów chronionych ze względów archeologicznych uniemożliwia „wcinanie” przyszłych basenów w ląd. Niezbędne pirsy i mola o ograniczonych rozmiarach powinny być zlokalizowane na wodach Zatoki. W rejonach, gdzie przewidziane jest szczególnie intensywne wykorzystanie turystyczne, należy rozważyć możliwość narefulowania urobkiem z pogłębienia toru podejściowego płytkich rejonów Zatoki.

Wzdłuż linii brzegowej powinna przebiegać nadmorska promenada spacerowo-widokowa i ewentualnie Hanzeatycka Ścieżka Rowerowa.

Problematyka związana z zagospodarowaniem brzegu i wód Zatoki wymaga uzgodnienia z Urzędem Morskim w Gdyni i Dyрекcją Nadmorskiego Parku Krajobrazowego. Aktualnie chodzi o wyrażenie wstępnej opinii odnośnie pogłębienia toru wodnego, refulacji wybranych rejonów Zatoki przyległych do brzegu oraz budowy niezbędnych pirsów i mola.

Sprzyjające warunki dla rozwoju przemysłu to przede wszystkim:

- ♦ potencjalnie bogata, bliska baza surowców rolnych

Gmina Puck należy do jednostek posiadających jedną z najwyższych wartości rolniczej przestrzeni produkcyjnej w woj. gdańskim.

- ♦ potencjalne połowy ryb

Poprawa stanu czystości i zarybienie Zatoki Puckiej tworzą realne przesłanki wzrostu połowów.

- ♦ istniejące tradycje w zakresie skutnictwa.

Do rozważenia pozostaje problem możliwości rozwoju piwowarstwa, które miało w Pucku bogatą tradycję.

Z uwagi na brak odpowiednich terenów rozwój funkcji zarówno związanych z funkcją turystyczną jak i przemysłową w obecnych granicach administracyjnych głównie z uwagi na szczupłość terenu w przypadku turystyki nie może rozwijać się w pełnym zakresie, a w przypadku przemysłu musi być ograniczony terenowo i ściśle uwarunkowany ochroną środowiska przyrodniczego i dziedzictwa kulturowego.

Odpowiedni rozwój turystyki morskiej poza urządzeniami specjalistycznymi (budowle hydrotechniczne, przystanie, pirsy, mola, terminale, hangary, warsztaty remontowo-konserwatorskie), które powinny być zlokalizowane w przyległych do morza terenach i akwenach morskich wymaga również rozwoju handlu, gastronomii, usług, bazy noclegowej oraz poprawy dostępności komunikacyjnej. W przedmiotowym „Studium” przewidziano potrzebę połączenia drogowego rejonów wschodnich z projektowaną obwodnicą, a rejonów

zachodnich z ulicą zbiorczą - 10 Lutego. Zaproponowano też adaptację istniejącego szpitala na ekskluzywny hotel oraz budowę pensjonatów. Północno-zachodnią część miasta w oddaleniu minimum 100 m od morza proponuje się przeznaczyć do rozwoju ekstensywnego zagospodarowania rekreacyjnego (pole namiotowe, camping itp.). Rozmieszczenie omówionego programu będzie bardzo trudne, ale przy reżimie oszczędności terenu możliwe do zrealizowania w granicach miasta. Natomiast na pewno niemożliwe jest zlokalizowanie na obszarze aktualnie zajmowanym przez Puck takich urządzeń jak: pole golfowe, targowisko, targi rybne, lunapark, namiot cyrkowy itp. Dla lokalizacji obiektów tego typu należy szukać terenów na obszarze przyległym do miasta (gmina wiejska Puck).

Kolejną istotną funkcją dla Pucka są usługi. W mieście jest szereg jednostek spełniających rolę ponadlokalną. Szczególnie dotyczy to oświaty, ochrony zdrowia i administracji.

Potrzebne są tereny pod rozwój usług ponadpodstawowych, dotyczy to przede wszystkim terenów pod budowę szpitala (5 ha), obiektów pod budynki administracyjne i wymiaru sprawiedliwości (związane jest to z przewidywanym w Pucku utworzeniem siedziby powiatu). Do rozważenia pozostaje problem potrzeby budowy domu dziecka.

Rozwój gospodarczy Pucka nie może spowodować degradacji wartości przyrodniczych, kulturowych, krajobrazowych miasta. Na pewno nie przeceni się tych wartości jeżeli stwierdzi, że są one bardzo duże, a w niektórych elementach unikatowe w skali kraju. Puck zaliczany jest do grupy miejscowości o zgrupowaniu zabytków architektury i budownictwa oraz pojedynczych obiektów różnego rodzaju walorów o znaczeniu międzynarodowym lub pierwszorzędnym znaczeniu krajowym. W województwie gdańskim wyższą pod tym względem rangę ma tylko Gdańsk, a równorzędną z Puckiem: Gdynia, Gniew i Pelplin. Na terenie miasta znajduje się wiele cennych obiektów archeologicznych, są one integralnie związane z jego rozwojem kulturowym lub gospodarczym na przestrzeni wieków.

W krajobrazie kulturowym miasta wyróżniają się założenia zamkowe usytuowane na skraju miasta, na niewielkim wyniesieniu, z którego jest doskonały widok na Zatokę Pucką. Miejsce to funkcjonuje jako blisko związane z historią miasta i dziejami miejscowej społeczności. Odsłonięcie i odpowiednie wyeksponowanie murów zamku, gotyckich piwnic, mostu i fosy (po linii dawnej Młynówki) przywróci w sposób widoczny realia przeszłości oraz wpłynie na zwiększenie atrakcyjności turystycznej miasta.

Istotnym odkryciem ostatnich kilkunastu lat stały się badania prowadzone na dnie Zatoki Puckiej. Odkrycie portu wraz z łodziami wskazuje na możliwość wykorzystania tej atrakcji turystycznej, poprzez udostępnienie możliwości oglądania spoczywających na dnie Zatoki znalezisk archeologicznych lub eksponowania ich na lądzie.

Puck jest miastem, gdzie ochrona krajobrazu ma istotne znaczenie i bogatą tradycję. Składa się na to wiele przyczyn, do których przede wszystkim należy zaliczyć:

- ♦ położenie na wysokim brzegu zatoki morskiej,
- ♦ zachowanie czytelnego średniowiecznego układu ulic w centrum miasta,
- ♦ dobrze zachowane cenne obiekty architektoniczne,
- ♦ cenne zasoby archeologiczne,
- ♦ zachowane stare tradycje morskie.

Tych walorów i tradycji nie można zaprzepaścić również i dlatego, że miasto może mieć z nich korzyści materialne (między innymi dotyczy to wzrostu atrakcyjności turystycznej).

Ochronę krajobrazu i tradycji uzyska się poprzez:

- ♦ zachowanie i stosowanie odpowiednio dobranej skali odnoszącej się zarówno do nowej zabudowy jak i kompozycji układu przestrzennego projektowanych dzielnic miasta
Dopuszczalna wysokość zabudowy - 4 kondygnacje. Preferowane formy zabudowy - obiekty małe, jednorodzinne ze szczytowymi dachami pokrytymi ceramiczną dachówką.
- ♦ wytworzenie możliwie czytelnego układu zieleni miejskiej, w oparciu o promienisty system zieleni wysokiej, w nawiązaniu do istniejących skupisk drzew, parków i skwerów. Zalecany wskaźnik 15 m² zieleni urządzonej na jednego mieszkańca,
- ♦ ochronę substancji zabytkowej i historycznej wokół rynku i kościoła - obszaru pokrywającego się z zasięgiem I strefy ochrony konserwatorskiej,
- ♦ ochronę wartości dotyczącej utrzymania swobodnego klimatu miasta,
- ♦ ochronę wartości archeologicznych, a w szczególności związanych z dawnym portem w Pucku i założeniami zamkowymi,
- ♦ urządzenie i zagospodarowanie wytyczonych punktów widokowych eksponujących panoramę i widoki Pucka,
- ♦ walkę z degradacją estetyczną miasta,
- ♦ wydobywanie z ziemi pomników przyrody nieożywionej - wielkich kamieni, tzw. „12 Apostołów”.

Potrzebę ochrony wartości historycznych i architektonicznych dostrzegł już Patrik Geddens prekursor doceniania i kształtowania krajobrazu. Stwierdził on: „Zabudowa historyczna i jej układ przestrzenny, będący odbiciem przeszłości, stanowi prawdziwy skarb każdego miasta, które powinno sprawować nad nim opiekę w imieniu całego społeczeństwa”.

Należy wyraźnie podkreślić, że Puck w aktualnych granicach administracyjnych ma ograniczone możliwości rozwoju. Szczupłość terenu może być przyczyną wymuszonego spektakularnymi działaniami gospodarczymi systematycznego zatracania kolorytu lokalnego,

wartości krajobrazowych, kulturowych i przyrodniczych. W czasach historycznych miasto powiększało swoją powierzchnię poprzez wykup sąsiadujących z nim gruntów, osiągając maksymalnie - 1.400 ha, obecnie - 490 ha.

W związku z ograniczonymi terenami rozwojowymi oraz staraniami władz Pucka o poszerzenie granic administracyjnych miasta, wskazano perspektywiczne tereny rozwojowe, aktualnie należące do gminy wiejskiej. Tereny te są niezbędne dla rozwoju głównych funkcji, ważnych dla przyszłości miasta

Obszar A - stanowi teren bardzo przydatny dla inwestycji w zakresie rekreacji i turystyki;

Obszar B - tereny zabudowy mieszkalno-pensjonatowej, tereny „rezydencji”;

Obszar C - tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami podstawowymi, tereny rzemiosła usługowego oraz lokalizacji ogrodów działkowych;

Obszar D - tereny zabudowy mieszkaniowej oraz tereny funkcji produkcyjno-usługowej

Obszar E - tereny lokalizacji funkcji terenochłonnych, stanowiących zaplecze funkcji turystycznej.

Lokalizację tych obszarów przedstawia schemat graficzny nr 3.

Z analizy zasięgu proponowanych do pozyskania od gminy Puck terenów nasuwają się następujące wnioski:

- ♦ Jako rozszerzenie rozwojowych terenów budowlanych najatrakcyjniejszy jest obszar „wschodni”, gdyż:
 - graniczy z brzegiem morskim, co umożliwi przestrzenny rozwój wiodącej funkcji miasta (rekreacyjno-portowej);
 - położony jest w niewielkiej odległości od centrum usługowo-handlowego, co jest korzystne dla rozwoju funkcji mieszkaniowej;

Teren ten w planie zagospodarowania przestrzennego gminy przeznaczony jest pod uprawy polowe.

- ♦ Korzystny dla przestrzennego rozwoju miasta jest też teren „południowy”, dogodnie położony pod względem komunikacyjnym. Ze względu jednak na dość znaczne oddalenie od centrum miasta oraz sąsiedztwo projektowanego ważnego węzła komunikacyjnego, należałoby zlokalizować tu w przyszłości głównie funkcje produkcyjno-usługowe. Obecnie teren ten w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy przeznaczony jest pod uprawy polowe.
- ♦ Perspektywa ewentualnego przyłączenia terenów „zachodnich” do Pucka budzi kontrowersje.

Ze względu na barierę, jaką stanowi droga krajowa nr 27, nie jest korzystne powiększanie dzielnicy mieszkaniowej „Swarzewska”. Oderwana od centrum usługowa jednostka mieszkaniowa powinna być samowystarczalna w zakresie wszystkich usług podstawowych, jak szkoła, przedszkole, ośrodek zdrowia, poczta, usługi handlu, a nawet kościół. Realizacja tych usług znacznie obciąży budżet miasta, a efektem będzie nieprawidłowo pod względem przestrzennym kształtujący się organizm miejski. Inną znaczną przeszkodą dla lokalizacji terenów osiedlowych w omawianym rejonie jest istniejąca linia wysokiego napięcia 110 kV, od której strefa uciążliwości wykluczy zabudowę w pasie szerokości około 50 m (po 20 m od skrajnego przewodu zakaz zabudowy), a także linia 15 kV, od której strefa uciążliwości wynosi po 5 m od skrajnego przewodu. Zachodni kierunek przestrzennego rozwoju terenów osiedlowych należy traktować jako wariant do realizacji jedynie w sytuacji, kiedy niemożliwy okaże się rozwój w kierunku wschodnim i południowym.

Korzystne natomiast może okazać się pozyskanie zachodnich terenów dla lokalizacji przedsięwzięć związanych z głównymi funkcjami rozwojowymi Pucka, tj. z zapleczem funkcji rekreacyjnej i funkcją produkcyjno-usługową w zakresie inwestycji terenochłonnych, np. stadnina koni z obszarem penetracji terenowych, pole golfowe lub zaplecze ogrodnicze. Obecnie tereny te w planie zagospodarowania przestrzennego gminy Puck przeznaczone są pod funkcje osiedleńcze.

Należy zaznaczyć, że włączenie tych terenów do miasta i przeznaczenie na cele nierolnicze wymaga zgody gminy wiejskiej i ministra rolnictwa (otaczające miasto grunty rolne w przewadze są III klasy).

Miasto jest bardzo silnie związane z otaczającą gminą wiejską. Dotyczy to szczególnie turystyki i gospodarki morskiej, infrastruktury technicznej, ochrony środowiska przyrodniczego i dziedzictwa kulturowego. Związki te nakazują potrzebę kooperacji Pucka nie tylko z przyległymi terenami, ale i z całym obszarem gminy wiejskiej, a w niektórych zagadnieniach nawet z rejonami poza tą gminą.

Kooperacja szczególnie jest istotna z rejonem wybrzeża Zatoki Puckiej od Swarzewa po Ostonino oraz miejscowości Darżlubie i Mechowo wraz z bliższymi rejonami Puszczy Darżlubskiej. Wskazane jest, aby w rejonach tych poza ekspozycją własnych walorów, rozwijać działalność turystyczną związaną z proponowanym zakresem dla Pucka. W miejscowościach kooperujących z Puckiem znaczne możliwości rozwoju ma agroturystyka.

Do rozważenia pozostaje możliwość wykorzystania nasypu kolejowego Krokowa - Łebcz - Gniezdzewo dla budowy ścieżki rowerowej (przedłużonej do Pucka) oraz uaktywnienie

turystycznych szlaków pieszych: Grot Mechowskich (Puck - Darżlubie - Mechowo - Krokowa) i krawędzi Kępy Puckiej (Puck - Osłonino - Połchowo - Rekowo - Wejherowo).

Miasto zainteresowane jest rozwojem produkcji rolnej w gminie wiejskiej z jednej strony z uwagi na zaopatrzenie ludności w świeże produkty spożywcze, a z drugiej - ze względu na możliwości rozwoju przemysłu rolno-spożywczego w mieście.

* * *

Problematyką tylko częściowo wiążącą się z kierunkami zagospodarowania przestrzennego, ale bardzo istotną dla strategii rozwoju, jest mienie komunalne. Własność komunalna stanowi dominującą formę władania nieruchomościami na terenie Pucka. Stan ten stwarza potencjalnie korzystne warunki umożliwiające wspólnocie samorządowej na kreowanie kierunków zagospodarowania przestrzennego. Proces komunalizacji z mocy ustawy jest stosunkowo korzystnie zaawansowany i przy zintensyfikowaniu działań może zostać zakończony w najbliższych 2 - 3 latach. Nieruchomości nie skomunalizowane są administrowane tymczasowo bez tytułu prawnego. Mimo, że z mocy ustawy pożytki z tych nieruchomości należą się gminie, nie posiada ona tytułu prawnego do ich pobierania. Niekorzystny stan pogłębia dysponowanie nierentownymi komunalnymi zasobami mieszkaniowymi. Ukształtowanie polityki gminnej w tym zakresie winno być przedmiotem odrębnego studium branżowego przed podjęciem prac nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy.

Rynek nieruchomości w obecnym okresie transformacji charakteryzuje się podażą przerastającą krajowe możliwości kapitałowe. Niektóre oferty miasta Pucka przy relatywnie niskich cenach trafiły do nabywców nieruchomości. W szczególności zbyt znaleziono na lokalnym rynku na:

- ♦ działki budowlane,
- ♦ lokale mieszkalne,
- ♦ budynki administracyjne.

Do mniej licznych należą transakcje związane z obiektami przemysłowymi, usługowymi oraz terenami przeznaczonymi dla realizacji obiektów niemieszkalnych; potwierdzają to informacje o stanie mienia komunalnego z poszczególnych lat oraz propozycje ofert dotyczących:

- ♦ gruntu niezabudowanego po byłych Puckich Zakładach Mechanicznych w Pucku przy ul. 10 Lutego z przeznaczeniem dla przemysłu, składów i baz;
- ♦ gruntu niezabudowanego położonego w pobliżu ul. Wejherowskiej i drogi krajowej nr 27 z przeznaczeniem według potrzeb przyszłych inwestorów;

- ♦ gruntu niezabudowanego położonego przy ul. Żarnowieckiej z przeznaczeniem na lokalizację obiektów mieszkalnych;
- ♦ terenu przy ul. Nowy Świat 21 do zagospodarowania na cele usługowe związane z hotelarstwem, turystką i rekreacją;
- ♦ działki zabudowanej budynkiem dwukondygnacyjnym, od 1993 roku nie wykorzystanym, położenie przy Zatoce Puckiej z przeznaczeniem na działalność turystyczną, hotelarską, gastronomiczną i rekreacyjną;
- ♦ kompleks trzech działek przy drodze krajowej nr 27 z przeznaczeniem pod inwestycje niemieszkalne według potrzeb inwestora.

Te oferty nie znalazły dotąd nabywców i mimo szeregu prób, brak jest na nie zapotrzebowania. Stanowią one przykład ofert, z którymi miasto Puck ma trudności na rynku. Jeśli zatem znajdzie się nabywca, wykorzystać może brak konkurencji dla pozyskania majątku niskim kosztem. Aktualnie widoczny jest brak w profesjonalnym przygotowaniu i promowaniu tych ofert. Można wzbudzić większe zainteresowanie nimi, jeśli uwzględni się:

- potrzeby inwestorów,
- aktywne propozycje współdziałania miasta z inwestorem,
- zaprezentowanie w ofercie korzyści, jakie inwestor może odnieść adaptując do planowanego przedsięwzięcia walory lokalizacyjne.

Ponadto inwestorzy winni mieć do dyspozycji wszelkie informacje niezbędne dla nich do podejmowania decyzji. Poza ogólnymi przepisami krajowymi i systemie podatków rzutujących na proces realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia, potrzeba w ofercie danych o:

- ♦ klimacie,
- ♦ poziomie ruchu turystycznego,
- ♦ czynnikach geologicznych lokalizacji,
- ♦ najbliższych ośrodkach analogicznego typu,
- ♦ połączeniach drogowych i komunikacyjnych,
- ♦ obsłudze socjalno-bytowej w okolicy,
- ♦ warunkach dostaw energii,
- ♦ warunkach dostaw gazu,
- ♦ warunkach dostawy wody,
- ♦ warunkach dla budownictwa,
- ♦ charakterystyce siły roboczej,
- ♦ relacjach cenowych, itp.

Opracowanie ofert w sposób wyżej podany ma realne szanse na zakończenie powodzeniem, mimo bessy gospodarczej miasta. Opanowanie umiejętności zachowania się na rynku przy istniejących walorach krajoznawczych i klimatycznych Pucka, dają możliwości odwrócenia niekorzystnych tendencji.

Mamy do czynienia z rynkiem sprzedaży nieruchomości:

- lokalnym,
- krajowym,
- międzynarodowym.

Rynek międzynarodowy nie dotyczy obecnie Pucka, jednak gdy oferta zostanie złożona w europejskich konsulatach handlowych oraz w hotelach i na promach, wówczas propozycja miasta zderzy się z warunkami, jakie występują w szerszej europejskiej skali. Na tym rynku oferta Pucka będzie charakteryzowała się takimi wadami jak: prawne ograniczenia możliwości nabycia na własność nieruchomości w Polsce przez obywateli zagranicznych, braki w kwalifikacjach pracowników, wysokie oprocentowanie kredytów, itd., ale równocześnie przebiję inne oferty zaletami takimi jak: tańsze koszty eksploatacji inwestycji, tańsze surowce i materiały przy podobnej jakości, ograniczony poziom konkurencji branżowej w porównaniu z ośrodkami turystycznymi w Europie Zachodniej, niskie koszty promocji, itp.

Obecnie istotne są relacje cenowe na rynku lokalnym i krajowym. W połowie 1996 roku w rejonie Zatoki Gdańskiej cena 1 działki rekreacyjnej kształtowała się na poziomie 50 - 200 zł. Był to najwyższy poziom w Polsce. Najdroższe działki znajdują się na Półwyspie Helskim - nawet 200 zł. za m². Jeśli zatem władze miasta Pucka znajdą optymalną dla budżetu korzyść przy cenach poniżej cen lokalnych i wesprą inwestorów w realizacji uzbrojenia można liczyć na sukces. Nie są to oczywiście jedyne warunki, jakie trzeba spełnić, by konkurować z Półwyspem Helskim, ale po rozpoznaniu uwarunkowań można tak ukształtować ofertę, aby znalazła popyt i wygrała z konkurencją. Oferta będzie bardziej przyciągająca, jeśli czystość plaż i rozwinięta infrastruktura turystyki żeglarskiej Pucka stanie się faktem.

* * *

Pełna treść specjalistycznych studiów, na bazie których opracowano perspektywiczne kierunki rozwoju miasta, zawarta jest w oddzielnym tomie „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy miasto Puck*” - studia problemowe.

VI. OBSZARY, DLA KTÓRYCH NIEZBĘDNE JEST OPRACOWANIE MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Na planszy nr 2 (schemat nr 5) wyznaczono obszary, dla których należy opracować miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. W obrębie terenów zabudowy mieszkaniowej znajduje się wiele usług z zakresu infrastruktury społecznej, które zaspokajają potrzeby mieszkańców. Należą one do zadań własnych miasta. Dla terenów, gdzie realizowane będą te zadania, należy opracować miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Dotyczy to także obszarów zbiorowej działalności inwestycyjnej, np. terenów budownictwa spółdzielczego.

Wykaz miejscowych planów, które należy opracować:

nr terenu na rysunku

1. Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego obszarów rekreacyjno-portowych (dopuszczalny podział na 3 jednostki: środkowa - A, wschodnia - B, zachodnia - C);
2. Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego rejonu szkoły podstawowej,
3. Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego terenu szpitala,
4. Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego rejonu projektowanego dworca autobusowego,
5. Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej.
Dla części tego rejonu - osiedle Grodzisko - opracowany jest plan realizacyjny zagospodarowania terenu zabudowy jednorodzinnej 15,1 ha (lipiec 1994 rok).
6. Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego rejonu skrzyżowania drogi nr 27 z ul. Żarnowiecką, obszar pomiędzy drogą nr 27 i ul. Swarzewską oraz rejon pomiędzy ulicami Swarzevska i Żarnowiecka.

Proponuje się przeznaczenie tych terenów na lokalizację obiektów niemieszkalnych, np. produkcja i prezentacja pamiątek regionalnych oraz budowa moteli obsługujących ruch tranzytowy.

7. Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego rejonu odgałęzienia ul. Wejherowskiej z drogą nr 27, włącznie z przyszłym węzłem komunikacyjnym projektowanej obwodnicy.

W przypadku przyłączenia do Pucka sąsiadujących z miastem obszarów gminy wiejskiej, zajdzie potrzeba opracowania Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego terenów wschodnich, południowych i zachodnich.

Przedstawiony na planszy nr 3 (schemat nr 5) zasięg planów należy traktować jako orientacyjny. Dokładne sprecyzowanie granic nastąpi w uchwałach Rady Miasta o przystąpieniu do opracowania poszczególnych planów.

Plan nr 1 obejmuje największy obszar. W związku z priorytetową rolą proponowanej tu funkcji proponuje się jednak opracować go w całości lub we fragmentach jako 3 plany - propozycja podziału na rysunku. Niekorzystne może okazać się dzielenie terenu na mniejsze tereny przy opracowywaniu planów.

VII. PRZETWORZENIE CELÓW NA ZADANIA UMOŻLIWIAJĄCE ICH REALIZACJĘ

1. Uznanie w rozwoju miasta nadrzędności zachowania walorów krajobrazowych, kulturowych i przyrodniczych.

Cel ten zostanie osiągnięty poprzez stosowanie zasad ochrony i wprowadzenie w życie kierunków przestrzennych przedstawionych w przedmiotowym studium.

2. Poprawa stanu komunikacji i infrastruktury technicznej.

Wpłyne na zwiększenie atrakcyjności inwestycyjnej miasta oraz na poprawę obsługi komunikacyjnej miejscowej ludności.

w zakresie komunikacji:

Przewidziana rozbudowa drogi nr 27 do przekroju dwujezdniowego jest zadaniem ponadlokalnym. realizacja tego zamierzenia, poza niewątpliwymi korzyściami, stanowić będzie utrudnienie w połączeniach wewnątrzmijskich wschód - zachód. Wymaga to budowy odpowiednich węzłów. Należy zwrócić się do DODP w Gdańsku z prośbą o określenie dokładnego zakresu prac i czasu realizacji tej inwestycji.

Do czasu realizacji węzłów niezbędne jest przyjęcie etapowego powiązania rozbudowującego się osiedla Swarzewska z pozostałą częścią miasta.

Wskazane jest wykonanie studium obsługi obszaru położonego wzdłuż drogi nr 27, którego wynikiem powinno być określenie dostępności drogi oraz etapowe usprawnienie powiązań.

Realizację południowej obwodnicy miasta uznaje się za inwestycję niezbędną. Należy wystąpić do Wydziału Komunikacji Urzędu Wojewódzkiego w Gdańsku o potwierdzenie niezbędności realizacji tego zadania i partycypację w jego realizacji.

Urząd Miasta powinien wystąpić do DOKP o uzyskanie informacji odnośnie okresu budowy drugiego toru i elektryfikacji linii kolejowej Reda - Puck - Władysławowo wraz z podaniem zakresu prac związanych z tymi zadaniami.

w zakresie infrastruktury technicznej:

Bardzo istotną sprawą dla miasta jest zaopatrzenie w gaz przewodowy.

Zarząd Miasta powinien zwrócić się z prośbą do Wojewody Gdańskiego o spowodowanie skoordynowania działań związanych z gazyfikacją północnej części województwa.

Sugeruje się przyjęcie i systematyczne wdrażanie opracowanego przez firmę LANGIS and GYR drugiego wariantu „Planu restrukturyzacji systemu zaopatrzenia w ciepło dla miasta Puck”.

Postuluje się rozpoczęcie prac nad rozdzieleniem kanalizacji ogólnospławnej na sanitarną i deszczową. Wskazane jest rozpoczęcie rozdziału od nowo budowanych osiedli i rejonów, gdzie kanalizacja wymaga remontu.

Wody opadowe przed zrzutem wymagają oczyszczenia. Z projektowanych terenów wschodniej i południowej części miasta wody te należy odprowadzić projektowanym układem kanałów do istniejącego kanału z wylotem do Zatoki (potrzebna modernizacja). Wylot powinien być uzgodniony z Urzędem Morskim w Gdyni.

3. Rozwój różnych form turystyki, w tym przede wszystkim związanych z morzem

Władze gminy miasta Puck powinny powołać komunalny Zarząd Portu Turystycznego (ZPT) początkowo jako 2 - 3 osobową komórkę organizacyjną w ramach Urzędu Miasta, która w następnym etapie przekształciłaby się w samodzielny podmiot zarządzający. Należy zaznaczyć, że taka działalność jest zgodna z Ustawą z 20 grudnia 1996 roku o portach i przystaniach morskich (Dz. U. nr 9 z 5 lutego 1997 roku, poz. 44, art. 23, ust. 1).

Zarząd Miasta z upoważnienia Rady Gminy powinien wyznaczyć i uzgodnić z Dyrektorem Urzędu Morskiego w Gdyni rozszerzenie granic portu o nowe niezbędne tereny rozwojowe. Następnie gmina powinna wystąpić z wnioskiem do Wojewody o nieodpłatne przekazanie na jej własność gruntów Skarbu Państwa nie oddanych w użytkowanie wieczyste, położonych w granicach portu.

Należy zaznaczyć, że zgodnie z cytowaną ustawą (art. 25, ust. 1) w przypadku niepowołania podmiotu zarządzającego portem, zarządzanie infrastrukturą portową i infrastrukturą zapewniającą dostęp do portu należy do Dyrektora Urzędu Morskiego.

Brak terenów rezerwowanych pod rozwój portu, chroniony układ urbanistyczny zlokalizowanej blisko brzegu zabudowy, jak i terenów chronionych ze względów archeologicznych uniemożliwia „wcinanie” przyszłych basenów w ląd. Niezbędne pirsy i mola o ograniczonych rozmiarach powinny być zlokalizowane na wodach Zatoki. W rejonach gdzie przewidziane jest intensywne wykorzystanie turystyczne, należy rozważyć możliwość narefulowania urobkiem z pogłębienia toru podejściowego płytkich rejonów Zatoki dla pozyskania niezbędnych terenów. Problematyka związana z zagospodarowaniem brzegu i wód Zatoki wymaga uzgodnienia z Urzędem Morskim w Gdyni i Dyrekcją Nadmorskiego Parku Krajobrazowego. Aktualnie chodzi o wyrażenie opinii odnośnie ewentualnego pogłębienia toru wodnego i refulacji wybranych rejonów Zatoki przyległych do brzegu.

Gmina powinna nawiązać ścisły kontakt roboczy z Urzędem Morskim. Na obecnym etapie głównie chodzi o zmianę granic pasa technicznego i ustalenie pasa ochrony brzegu morskiego.

Zarówno w pasie technicznym, jak i ochronnym mogą być wprowadzone określone ograniczenia w zakresie budowy różnych obiektów, w związku z czym udział gminy w określonych czynnościach przygotowawczych jest niezbędny.

Bardzo istotnym problemem jest pozyskanie inwestorów i źródeł finansowania przyszłych obiektów infrastruktury i suprastruktury portowej. Należy zaznaczyć, że gmina finansuje jedynie budowę i bieżącą eksploatację najważniejszych obiektów infrastruktury publicznej, zgodnie z tytułem własności i zadaniami określonymi w ustawie samorządowej lub określonymi w odrębnych porozumieniach. Zagospodarowanie terenów portowych obiektami służącymi do odpłatnej obsługi turystów będzie zadaniem podmiotów gospodarczych, czyli inwestorów kierujących się zasadą rachunku ekonomicznego. Do najważniejszych zadań gminy będzie jednak należało stworzenie klimatu zachęcającego do uruchomienia i prowadzenia działalności gospodarczej związanej z kreowaniem i obsługą przyszłego ruchu turystycznego. Składają się na to przede wszystkim działania marketingowe, w tym między innymi:

- ♦ przygotowanie ofert inwestycyjnych skierowanych do konkretnych potencjalnych inwestorów;
- ♦ promocja miasta ze szczególnym uwzględnieniem jego walorów turystycznych w środowiskach biznesu turystycznego, krajowego i zagranicznego;
- ♦ przygotowanie społeczności lokalnej do życzliwego współżycia z turystami, co może przejawiać się w nauce języków obcych, ale głównie w pracy z miejscową młodzieżą, np. poprzez przygotowanie jej do pracy związanej z obsługą turystów;
- ♦ przygotowanie społeczności lokalnej do prowadzenia działalności gospodarczej związanej z obsługą turystów, co może przejawiać się w utworzeniu lokalnego centrum przedsiębiorczości turystyczno-hotelarskiej;
- ♦ zaplanowanie i konsekwentna realizacja programu utworzenia w Pucku lokalnego środowiska innowacyjnego.

W Polsce brak jest tradycji i doświadczeń związanych z funkcjonowaniem portów komunalnych, dlatego też szczegółowa identyfikacja omawianych uwarunkowań jest niezbędna, czemu może służyć opracowanie konkretnego programu strategicznego. Wskazane też jest opracowanie kompleksowej oferty turystycznej i oferty inwestycyjnej miasta. Niezależnie od tego, już dzisiaj należy podjąć decyzję i rozpocząć przygotowania do aktywizacji turystyki morskiej w Pucku. Należałoby chyba zacząć od opracowania programu promocji miasta. Potrzebna jest szeroka reklama nieprzeciętnych wartości turystycznych i wypoczynkowych Pucka. Można to uzyskać poprzez połączenie komputerowe Urzędu do sieci „Internetu”,

największego światowego systemu informacji. Łączy wykonać może Telekomunikacja Polska S.A. Podłączenie do sieci „Internetu” da możliwość promocji i reklamy miasta dla świata.

4. Rozwijanie usług, instytucji i urzędów ponadlokalnych uzasadniających powołanie powiatu

Z działalności usług ponadpodstawowych szczególne znaczenie ma zwiększenie ilości łóżek i rozszerzenie działalności szpitala, który w pełnym zakresie mógłby świadczyć usługi poza miastem Puck również mieszkańcom Władysławowa, gminom wiejskim Krokowa i Puck oraz częściowo dla Jastarni i Helu.

Potrzebne jest znalezienie inwestorów, którzy uczestniczyliby w finansowaniu budowy nowego szpitala w zamian za pozyskanie istniejącego obiektu szpitalnego i zaadoptowanie go na cele obsługi turystyki. Lokalizację nowego szpitala przedstawia przedmiotowe „Studium”. Do rozwiązania pozostaje problem potrzeby budowy domu dziecka. Poza tym przyjmując założenie funkcjonowania w Pucku administracji powiatowej należałoby zabezpieczyć około 1 ha terenu na jej działalność.

5. Zabezpieczenie odpowiednich terenów pod rozwój mieszkalnictwa, usług i działalności gospodarczej

W aktualnych granicach miasta jest możliwość zabezpieczenia terenów pod rozwój mieszkalnictwa i usług dla około 12 tys. mieszkańców oraz pod rozwój turystyki (bez jednostek obsługi wymagających dużych powierzchni) i ~~dobrego~~ przemysłu oraz rzemiosła. Znaczniejszy przyrost liczby mieszkańców, kompleksowy rozwój turystyki i przemysłu na większą skalę wymaga włączenia do miasta terenów położonych:

- Na południowy wschód od miasta - 120 ha;
Przeznaczenie na cele rekreacyjne (część przymorska), mieszkalno-pensjonatowe (część środkowa) i pod budownictwo mieszkaniowe (pozostała część).
- Tereny na południe od miasta - około 40 ha - proponuje się przeznaczyć pod rozwój funkcji produkcyjno-usługowej i ewentualnie pod mieszkalnictwo.
- Obszar na zachód od miasta - 85 ha (poza częścią północną) - po odpowiednim przebadaniu możliwości mógłby być przeznaczony na urządzenia turystyczno-sportowe, wymagające dużych powierzchni (np. pole golfowe).

Łącznie wskazane jest przyłączenie do miasta około 300 ha. Zrealizowanie tego założenia wymaga zgody rady gminy wiejskiej oraz ministra rolnictwa. Wydaje się, że uzyskanie zgody ministra, pomimo że tereny te w planie przewidziane są do użytkowania rolniczego i są wysokiej

klasy, nie będzie przedstawiało dużych trudności. Znacznie gorzej przedstawiać się może sprawa zgody gminy, aczkolwiek i ten problem może zostać rozwiązany.