

**UCHWAŁA NR.../.../26
RADY GMINY PUCK
z dnia 24 września 2026 r.**

**w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla działki nr 505
oraz dla części działki nr 31/174 obręb Rekowo Górne, gmina Puck**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2026 r., poz. 662 ze zm.) w zw. z art. 37ea ust. 1, 2, 3 i 4, art. 37eea i art. 37n ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2026 r., poz. 538 ze zm.) w zw. z art. 67 ust. 3 pkt 2 i ust. 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r., poz. 1688) w zw. z uchwałą Nr XXXIX/75/26 Rady Gminy Puck z dnia 25 czerwca 2026 r. w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla działki nr 505 oraz dla części działki nr 31/174 obręb Rekowo Górne gmina Puck,

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

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§ 1

1. Stwierdza się, że niniejszy plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Puck, uchwalonego uchwałą Rady Gminy Puck nr XXVI/86/2000 z dnia 3 października 2000 r. ze zm.
2. Uchwala się Zintegrowany Plan Inwestycyjny dla działki nr 505 dla części działki nr 31/174 obręb Rekowo Górne, gmina Puck, zwany dalej „planem”.
3. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zaś obszar objęty planem ma powierzchnię ok. 0,5618 ha.
4. Integralnymi częściami uchwały są:
 - 1) rysunek planu w skali 1:1000, wraz z wrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Puck, stanowiący załącznik nr 1;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do planu, stanowiące załącznik nr 2;
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3;
 - 4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4.

§ 2

1. Ustalenia planu przedstawiono w części tekstowej - stanowiącej treść niniejszej uchwały oraz w części graficznej – to jest na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Część tekstowa składa się z następujących rozdziałów:
 - 1) Rozdział 1 - Przepisy ogólne;
 - 2) Rozdział 2 - Ustalenia ogólne;

3) Rozdział 3 - Ustalenia szczegółowe;

4) Rozdział 4 - Przepisy końcowe.

3. Dla terenu objętego planem obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne i szczegółowe dla poszczególnych terenów.

4. Następujące oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granice obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalne zabudowy;

4) przeznaczenie terenu: 1MNS – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej; 1KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

5) szczególne warunki zagospodarowania terenów: napowietrzna linia elektroenergetyczna SN 15KV ze strefą ochronną.

§ 3

1. Wyjaśnienia pojęć użytych w niniejszym planie:

1. dach płaski: dach o maksymalnym kącie nachylenia połaci do 12 stopni;

2. infrastruktura techniczna: sieci, przyłącza, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej: zaopatrzenia w wodę, ciepło, gaz, telekomunikacji, teletechniki, łączności publicznej, odprowadzenia ścieków, wód roztopowych i opadowych (w tym zbiorniki retencyjne i urządzenia rozsączające), melioracji, elektroenergetyki, usuwania odpadów, definiowane lub rozumiane zgodnie z przepisami właściwych ustaw, wraz ze strefami ochronnymi wymaganymi przepisami odrębnymi;

3. intensywność zabudowy: w rozumieniu definicji zwartej w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

4. jaskrawa kolorystyka: kolor materiałów budowlanych przejaskrawiony, połyskujący, o wysokiej intensywności barw oraz nie będący kolorem naturalnym - tradycyjnych materiałów budowlanych (tzn. cegła ceramiczna, dachówka ceramiczna, tynk mineralny w odcieniach bieli, beży, kamień naturalny w partii cokołowej, drewno);

5. nieprzekraczalna linia zabudowy: linia ograniczająca obszar, poza którym nie mogą być zlokalizowane budynki ani obiekty towarzyszące; nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy:

a) drugorzędnych elementów budynku, takich jak: ganki, wiatrołapy, schody zewnętrzne, wykusze, loggie, balkony, pochylnie, rampy itp., które mogą przekraczać tę linię o maksymalnie 1,50 m;

b) okapów dachów, które mogą przekraczać tę linię maksymalnie o 0,60 m;

c) obiektów infrastruktury technicznej i podziemnych części budynków znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu;

6. obiekty pomocnicze: budynki i obiekty związane z funkcją podstawową i infrastruktury technicznej, mieszczące pomieszczenia techniczne i /lub gospodarcze, garaże, wiaty, altany, szklarnie, itp.;

7. przepisy odrębne: przepisy ustaw i akty wykonawcze do ustaw, przepisy sejmiku samorządowego województwa pomorskiego;

8. udział powierzchni biologicznie czynnej: w rozumieniu definicji zwartej w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

9.) udział powierzchni zabudowy: w rozumieniu definicji zwartej w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

10. wysokość zabudowy: w rozumieniu definicji zwartej w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

11. zintegrowany plan inwestycyjny: należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Puck wraz z rysunkiem planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane powyżej, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa lub zgodnie z ich rozumieniem słownikowym.

3. W obszarze objętym planem nie występują:

- 1) obiekty i obszary dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej wymagające ochrony;
- 2) przestrzenie publiczne wymagające kształtowania w rozumieniu definicji zawartej w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. wyznaczone jako przestrzenie publiczne w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Puck;
- 3) tereny podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów: tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
- 4) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

Rozdział 2 **Ustalenia ogólne**

§ 4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Dla terenów zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zostały podane w ustaleniach szczegółowych zawartych w Rozdziale 3 niniejszej uchwały.

2. Dopuszcza się:

- 1) podział nieruchomości zabudowanej istniejącą zabudową mieszkaniową jednorodzinną szeregową na działki budowlane odpowiadające poszczególnym segmentom zabudowy; granice nowo wydzielanych działek mogą przebiegać po ścianach oddzielenia pożarowego poszczególnych segmentów oraz bezpośrednio po zewnętrznych ścianach bocznych segmentów skrajnych;
- 2) dopuszcza się lokalizację istniejących budynków, w tym ścian bocznych segmentów skrajnych, bezpośrednio w granicach nowo wydzielanych działek;
- 3) dopuszcza się zachowanie istniejących elementów wystających budynku, w szczególności okapów, daszków, rynien i obróbek blacharskich, nad terenem drogi wewnętrznej lub drogi wjazdowej obsługującej zabudowę; powyższe elementy nie stanowią przeszkody do dokonania podziału nieruchomości.

3. Minimalna powierzchnia działek podana w ustaleniach szczegółowych nie dotyczy: działek wydzielanych dla infrastruktury technicznej, dojazdów, regulacji własnościowych działek, dla których dopuszcza się powierzchnie dowolną.

4. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady lokalizacji odnawialnych źródeł energii: dopuszcza się wyłącznie odnawialne źródła energii stanowiące mikroinstalacje usytuowane na dachach z wykluczeniem urządzeń wykorzystujących energię wiatru – wykluczenie nie dotyczy urządzeń zasilających punkty oświetleniowe.

5. Dopuszcza się lokalizację dwóch budynków mieszkalnych w zabudowie szeregowej na jednej działce budowlanej.

§ 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

1. Przy realizacji ustaleń planu należy uwzględnić następujące wymagania:

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, oraz stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii - wykluczenie nie dotyczy infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego;
- 2) nakazy:
 - a) ograniczenia zasięgu uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności lub zastosowanych technologii do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny; znajdujące się na tym terenie budynki i pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami;
 - b) stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych gwarantujących zabezpieczenie środowiska przed zanieczyszczeniami;
 - c) zapewnienia spójnego systemu gospodarki wodami gruntowymi (np. drenaż, przepusty, itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania występujące na terenach przyległych; w przypadku natrafienia w trakcie realizacji prac budowlanych na istniejący drenaż lub zbieracze drenarskie, należy je zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru;
 - d) wykonywania niezbędnych dla realizacji inwestycji przekształceń powierzchni terenu w sposób nie powodujący negatywnego wpływu na działki sąsiednie i nie powodujący spływu wód powierzchniowych na te działki;
 - e) zagospodarowania terenu inwestycji w sposób, który nie będzie stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska gruntowo - wodnego;
 - f) zapewnienia przy realizacji ustaleń planu ochrony siedlisk stanowisk chronionych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej: dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną; ustalenie to nie stanowi przesłanki wystarczającej do uzyskania stosownych zezwoleń odpowiednich organów na odstąpienie od zakazów stosunku do chronionych gatunków roślin, zwierząt i grzybów;
 - g) spełnienia dla prowadzonej działalności wymogów obowiązujących przepisów szczególnych ochrony środowiska (w tym w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych oraz hałasu) oraz zabezpieczenia pomieszczeń na pobyt ludzi przed uciążliwościami innych funkcji;
 - h) oddziaływanie stacji bazowych telekomunikacyjnych nie może przekraczać dopuszczalnych wartości dla natężenia promieniowania elektromagnetycznego w granicach obszarów zamieszkałych.

2. Ustala się następujące zasady dla kształtowania terenów zieleni: wprowadzanie drzew i krzewów zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi.

3. Dla terenu obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 6. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów

1. Obiekty stałe i tymczasowe o wysokości równej i wyższej niż 50 m nad poziomem terenu przy obiekcie, wymagają zgłaszania do właściwego organu wojskowego przed wydaniem pozwolenia na budowę.

2. Drogi pożarowe i przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę wyznaczyć zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad scalania i podziału nieruchomości na podstawie przepisów odrębnych oraz pozostałe zasady podziału nieruchomości

1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się granic obszarów scalania i podziału nieruchomości, o których mowa w przepisach odrębnych.

2. Ustala się następujące zasady scalania i podziału nieruchomości dla terenów przeznaczonych na inne cele niż rolne i leśne, dokonywane na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa 120 m²; minimalna powierzchnia działek nie dotyczy działek wydzielanych dla infrastruktury technicznej, dróg i dojazdów, dla których dopuszcza się powierzchnię dowolną;
- 2) szerokość frontu działki: dowolna;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 15° do 90°.

§ 8. Zasady obsługi komunikacyjnej

1. Dojazd do terenu objętego planem z drogi przyległej do działki nr 505 - ul. Bolesława Bork.

2. Ustala się następujące wskaźniki i zasady lokalizacji miejsc postojowych (miejsc do parkowania) dla samochodów osobowych:

- 1) dla mieszkań w zabudowie jednorodzinnej: minimum 1,5 miejsc postojowych na jedno mieszkanie;
- 2) miejsca postojowe lokalizować w obrębie działki budowlanej objętej inwestycją lub w obrębie innej działki, do której inwestor posiada tytuł prawny.

§ 9. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy, budowy i wyposażenia terenu w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i remont infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) przy opracowywaniu projektów budowlanych należy uwzględnić istniejącą infrastrukturę techniczną, od której należy zachować odległości zgodne z obowiązującymi przepisami; wszystkie występujące kolizje przebudować poza pas planowanej zabudowy lub dostosować do nowych warunków;
- 3) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej, innej niż wymieniono w ust. 2, wynikającej z technicznych warunków realizacji inwestycji, lokalizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę:
 - zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 - przy planowaniu sieci wodociągowej uwzględnić odpowiednią ilość wody do celów przeciwpożarowego zaopatrzenia wodnego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) odprowadzenie ścieków:
 - do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej;
 - etapowo, to jest do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych;
 - wyklucza się odprowadzenie ścieków do przydomowych oczyszczalni ścieków;

- odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z dróg publicznych i z dróg wewnętrznych: w obrębie terenu (do rowów odwadniających, zbiorników retencyjnych, itp.), do kanalizacji deszczowej, lub na inny teren, w porozumieniu z właścicielem tego terenu;
- 3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
 - na teren działki budowlanej objętej inwestycją lub na innych teren, do którego inwestor ma tytuł prawny;
 - wody opadowe i roztopowe pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych (w tym także z miejsc postojowych i parkingów) przed oprowadzeniem do odbiorników wymagają podczyszczenia w stopniu wymaganym przepisami odrębnymi;
 - odpływ wód opadowych i roztopowych z terenów działek budowlanych zabezpieczyć w sposób chroniący teren przed erozją wodną, przed zaleganiem wód opadowych oraz przed zalewaniem innych terenów;
- 4) zaopatrzenie w ciepło:
 - z indywidualnych, niskoemisyjnych lub bezemisyjnych źródeł;
 - z odnawialnych źródeł energii w rozumieniu przepisów odrębnych; uciążliwość urządzeń nie może przekraczać standardów ustalonych dla funkcji, na której są zlokalizowane;
- 5) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej średniego lub niskiego ciśnienia;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci istniejących, projektowanych lub z odnawialnych źródeł energii w rozumieniu przepisów odrębnych na podstawie warunków przyłączeniowych określonych przez operatora sieci;
- 7) gospodarka odpadami i selektywna zbiórka odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi i prawem miejscowym.

§ 10. Zasady i warunki scaleń i podziałów nieruchomości

1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami.
2. Na obszarze planu dopuszcza się scalanie i podziały nieruchomości. Zasady przeprowadzania scaleń i podziałów nieruchomości – dowolne.

Rozdział 3 Ustalenia szczegółowe

§ 11. Ustalenia dla terenu o symbolu 1MNS o powierzchni ok. 0,3929 ha.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej;
- 2) dopuszcza się: obiekty pomocnicze, dojazdy, zielen, miejsca postojowe, infrastrukturę techniczną;
- 3) wyklucza się: przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (w rozumieniu przepisów odrębnych); wykluczenie nie dotyczy infrastruktury technicznej.

2. Wskaźniki powierzchni zabudowy i zagospodarowania terenu dla nowo wydzielonych działek budowlanych w zabudowie szeregowej;

- 1) wskaźnik zabudowy: do 70% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją;
- 2) nadziemna intensywność zabudowy: minimum 0,00, maksimum 1,00 powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 25% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją;
- 4) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, od pozostałych terenów zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

1) wysokość:

- a) budynki mieszkalne jednorodzinne: 1 lub 2 kondygnacje nadziemne (druga kondygnacja w formie poddasza), wysokość do 10,00 m;
- b) obiekty pomocnicze: wysokość do 8,00 m;
- c) słupy, maszty: wysokość do 12,00 m;

2) elewacje: cegła, kamień, drewno (dopuszcza się imitację tych materiałów), tynk biały lub w kolorach pastelowych;

3) dachy:

a) forma dachów:

- budynki mieszkalne jednorodzinne: dachy dwuspadowe symetryczne, kąt nachylenia połaci od 30° do 45°;
- obiekty pomocnicze: dachy dwuspadowe symetryczne i dachy wielospadowe, kąt nachylenia połaci od 30° do 45°, dopuszcza się dachy płaskie;

b) dopuszcza się montaż okien połaciowych i budowę lukarn o dachach pulpitych lub dwuspadowych;

c) pokrycie dachów: dachówka, blacho-dachówka w odcieniach koloru czarnego, grafitowego, brązowego; dla dachów płaskich materiał i kolor dowolny;

4) inne ustalenia:

a) poziom posadowienia parteru: do 1,00 m powyżej poziomu terenu w rejonie głównego wejścia do budynków;

b) usytuowanie budynków: najdłuższy bok budynku mieszkalnego równoległy lub prostopadły do odcinka drogi, z którego następuje wjazd na działkę.

4. Szczególne uwarunkowania: minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa 120 m²;

5. Wysokość stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu: 0,00%.

§ 12. Ustalenia dla terenu o symbolu **1KR** o powierzchni ok. 0,1689 ha

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) dopuszcza się: zielen, infrastrukturę techniczną.

2. Parametry, dostępność:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z wydzieleniem działki nr 31/174 obr. Rekowo Górne;
- 2) dostępność do terenów przyległych bez ograniczeń;
- 3) wyklucza się odprowadzenie wód opadowych z innych terenów na teren drogi.

3. Szczególne formy zagospodarowania terenu:

- 1) wysokość zabudowy słupów do 15 m;
- 2) przez teren przechodzi pas ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV o szerokości 14 m (po 7 m od osi linii w obie strony) – oznaczony na rysunku planu, dla pasa ustala się:
 - a) zagospodarowanie terenu w obszarze pasa ochrony funkcyjnej w porozumieniu z gestorem sieci;

- b) pas nie obowiązuje po skablowaniu linii;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna: dowolna.

4. Wysokość stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu: 0,00%.

Rozdział 4 **Przepisy końcowe**

§ 13. W granicach opracowania planu traci moc obowiązującą miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Rekowo Górne przyjęty uchwałą nr LXX/14/24 Rady Gminy Puck z dnia 15 lutego 2024 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Rekowo Górne (Dz.Urz. Woj. Pomorskiego z 2024 r., poz. 1314).

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Puck.

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

Przewodniczący
Rady Gminy Puck


ADWOKAT
Jakub Kudła

Zintegrowany Planu Inwestycyjnego dla działki nr 505 oraz części działki 31/174 obręb Rekowo Górne, gmina Puck.

RYSUNEK PLANU, SKALA 1:1000

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR.....

RADY GMINY PUCK Z dnia.....



WYRYS Z OBOWIAZUJĄCEGO STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PUCK

GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM



TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ I GOSPODARZEJ
GŁÓWNE OBSZARY INWESTYCYJNE
OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKształceń
STREFA OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ
DROGA GMINNA
OBSZAR NATURA 2000

LEGENDA

GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO ZINTEGROWANYM PLANEM INWESTYCYJNYM

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

PRZEZNACZENIE TERENU

1MNS- TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ SZEREGOWEJ

1KR - TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ

SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA SN 15kV

PAS OCHRONY FUNKCYJNEJ

NAPOWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ SN 15kV

Układ odniesienia: PL-ETRF89,
układ wsp. płaskich: PL-2000 strefa 6
KOPIA MAPY ZASADNICZEJ
Z ZASOBÓW GEODEZYJNYCH POWIATU PUCKIEGO
SKALA 1:1000



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

**Załącznik nr 1 do Uchwały Nr .../.../26
Rady Gminy Puck z dnia ... 2026 r.**

Rysunek planu w skali 1:1000

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego dla działki nr 505 oraz dla części działki nr 31/174 obręb Rekowo Górne, gmina Puck

Projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego dla działki nr 505 oraz dla części działki nr 31/174 obręb Rekowo Górne, gmina Puck, został przedłożony do konsultacji społecznych w dniach od 13 sierpnia 2026 r. do 4 września 2026 r. Termin składania uwag podany został w ogłoszeniu o konsultacjach społecznych i upłynął w dniu 4 września 2026 r. W okresie trwania konsultacji społecznych, w ustalonym terminie składania uwag złożono trzy uwagi do projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego. Złożone uwagi Wójt Gminy Puck rozpatrzył w dniu 15 września 2026 r. negatywnie. Uwagi nie uwzględnione przez Wójta Gminy Puck, Rada Gminy Puck, na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, rozstrzyga w następujący sposób:

- 1) uwaga 1 - dotycząca utrzymania minimalnej powierzchni działki jako 400 m², niezmnieszanie wskaźnika minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej; wskazanie jako maksymalnego wskaźnika zabudowy do 0,30 powierzchni działki budowlanej objętej decyzją, maksymalnej wysokości zabudowy do 10m, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej jako 25% - pozostaje nieuwzględniona;
- 2) uwaga 2 - dotycząca utrzymania minimalnej powierzchni działki jako 400 m², niezmnieszanie wskaźnika minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej; wskazanie jako maksymalnego wskaźnika zabudowy do 0,30 powierzchni działki budowlanej objętej decyzją, maksymalnej wysokości zabudowy do 10m, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej jako 25% - pozostaje nieuwzględniona;
- 3) uwaga 3 - dotycząca utrzymania minimalnej powierzchni działki jako 400 m², niezmnieszanie wskaźnika minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej; wskazanie jako maksymalnego wskaźnika zabudowy do 0,30 powierzchni działki budowlanej objętej decyzją, maksymalnej wysokości zabudowy do 10m, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej jako 25% - pozostaje nieuwzględniona.

Przewodniczący
Rady Gminy Puck

**Załącznik nr 3 do Uchwały Nr .../.../26
Rady Gminy Puck z dnia ... 2026 r.**

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 37n ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2026 r., poz. 538 ze zm.),

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

1. Na obszarze objętym planem nie występują projektowane inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zaliczone do zadań własnych gminy.
2. Na obszarze objętym planem nie występują projektowane inwestycje z zakresu infrastruktury komunikacyjnej zaliczone do zadań własnych gminy.

**Załącznik nr 4 do Uchwały Nr .../.../26
Rady Gminy Puck z dnia ... 2026 r.**

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.

UZASADNIENIE

do projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego dla działki nr 505 oraz dla części działki nr 31/174 obręb Rekowo Górne, gmina Puck

1. Informacje wstępne

1.1. Podstawa prawna uzasadnienia

Zgodnie z art. 37ea ust. 3 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.), zwaną dalej Ustawą, Zintegrowany Plan Inwestycyjny (zwany dalej ZPI) jest szczególną formą planu miejscowego, a wejście w życie ZPI powoduje utratę mocy obowiązującej planów miejscowych lub ich części odnoszących się do terenu objętego ZPI. Projekt ZPI zawiera część tekstową (uchwałę), część graficzną (rysunek) oraz uzasadnienie zgodnie, z wymogami art. 15 ust.1 ww. Ustawy.

Rada Gminy Puck wyraziła zgodę na przystąpienie do ZPI w uchwale nr XXXIX/75/26 z dnia 25 czerwca 2026 r.

1.2. Cel sporządzenia Zintegrowanego planu inwestycyjnego

ZPI został sporządzony na wniosek Inwestora i dotyczy działki nr 505 położonej w obrębie Rekowo Górne o powierzchni ok. 0,3929 ha, która stanowi obszar inwestycji głównej oraz dla części działki 31/174 o powierzchni ok. 0,1689 ha, która stanowić ma obszar inwestycji uzupełniającej. Działka nr 505 jest własnością wnioskodawcy ZPI, zaś działka nr 31/174 stanowi własność Gminy Puck. ZPI sporządza się w celu dokończenia inwestycji obejmującej dwa zespoły budynków szeregowych jednorodzinnych oraz wydzielenia istniejących obiektów do potrzeb racjonalnego i odrębnego ich wykorzystania. Dotychczasowa inwestycja została zrealizowana w oparciu o obecnie obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, przyjęty uchwałą Nr LXX/14/24 Rady Gminy Puck z dnia 15 lutego 2024 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Rekowo Górne (Dz. Urzęd. Woj. Pomorskiego z dnia 13 marca 2024 r. poz. 1314).

Przeznaczenie działek w obowiązującym planie miejscowym:

- działka nr 505: teren oznaczony symbolem A.15.MNU, o przeznaczeniu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - budynki mieszkalne wolnostojące, bliźniacze, szeregowe, tereny zabudowy usługowej.
- działka nr 31/174: w części teren oznaczony symbolem 010.KDW, o przeznaczeniu: tereny dróg wewnętrznych oraz w części teren oznaczony symbolem 005.KDD, o przeznaczeniu teren dróg publicznych – droga gminna ul. Lipowa, klasy D (dojazdowa).

W ramach obecnych prac planistycznych wprowadza się zmiany do obecnego ustalenia planistycznego poprzez ograniczenie przeznaczenia terenu tylko do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej, wykluczając funkcję usługową oraz dodatkowo zmienia się wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenów (w kontekście obszaru oznaczonego w ZPI symbolem 1MNS i obejmującego działkę nr 505). Dodatkowo wyłącza się funkcję komunikacji publicznej na rzecz terenów o funkcji komunikacji wewnętrznej (w części działki nr 31/174)

1.3. Opis inwestycji

Inwestycja główna obejmuje działkę nr 505, przeznaczoną pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną szeregową – teren o symbolu 1MNS.

Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- maksymalna powierzchnia zabudowy: do 70% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją (zmiana z 30%);

- nadziemna intensywność zabudowy: minimum 0,00, maksimum 1,00 powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją (zmiana z 0,75);
- powierzchnia biologicznie czynna: minimum 25% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją (bez zmian);
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: zabudowa szeregowa 120 m² (zmiana z 900 m², 600 m², 400 m²),
- poziom posadowienia parteru: do 1,00 m powyżej poziomu terenu w rejonie głównego wejścia do budynków (zmiana z 0,60 m ppt).

Wysokość zabudowy, forma dachu, materiały elewacyjne:

- budynki mieszkalne jednorodzinne: 1 lub 2 kondygnacje nadziemne (druga kondygnacja w formie poddasza), wysokość do 10,00 m (zmiana z 9,50 m), dopuszcza się kondygnację podziemną;
- obiekty pomocnicze: wysokość do 8 m;
- słupy, maszty: wysokość do 12 m;
- elewacje: cegła, kamień, drewno (dopuszcza się imitację tych materiałów), tynk w kolorach pastelowych;
- forma dachów:
 - budynki mieszkalne jednorodzinne: dachy dwuspadowe symetryczne, kąt nachylenia połaci od 30° do 45°,
 - obiekty pomocnicze: dachy dwuspadowe symetryczne i dachy wielospadowe, kąt nachylenia połaci od 30° do 45°, dopuszcza się dachy płaskie.

Inwestycja uzupełniająca obejmuje część działki nr 31/174, przyległą do działki nr 505 od strony wschodniej, dla której ustalenia ZPI przewidują w całości teren komunikacji drogowej wewnętrznej, o szerokości zgodnie z wydzieleniem działki nr 31/174 (symbol 1KR).

1.4. Zgodność z polityką przestrzenną gminy

Ustalenia ZPI są zgodne z polityką przestrzenną Gminy zawartą w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Puck uchwalonego uchwałą Rady nr XXIX/86/2000 z dnia 3 października 2000 r. ze zm. Teren objęty ZPI opisany jest w Studium jako „główny obszar inwestycyjny” o symbolu B5, który obejmuje pasmo Rekowo Górne – Połchowo (oddziaływanie Redy i drogi wojewódzkiej nr 216) o wskazaniach:

- rozwój funkcji mieszkaniowych, rozwój funkcji produkcyjno-gospodarczych i usługowych
- z wykorzystaniem walorów miejsca,
- promocja rozwoju funkcji stwarzających miejsca pracy i przynoszących efekty ekonomiczne dla Gminy.

2. Realizacja zasad z art. 1 ust. 2-4 Ustawy

2.1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:

- spełniono wymagania ładu przestrzennego poprzez ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy, gabarytów obiektów, geometrii dachów, wymagań dotyczących materiałów i kolorystyki dla elewacji i dachów budynków.

2.2. Potrzeby zrównoważonego rozwoju:

- ustalono możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do potrzeb zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych ludności; w budynkach jest możliwość realizacji usług do 30% powierzchni użytkowej (zgodnie z definicją budynku mieszkalnego),
- ustalono równowagę środowiska poprzez wymóg zachowania minimum 25% powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych.

2.3. Walory architektoniczne i krajobrazowe:

- teren położony jest przy istniejącej zabudowie gospodarczej, otoczony terenami rolnymi,
- dla budynków i obiektów pomocniczych ustalono maksymalną wysokość zabudowy, gabaryty, geometrię dachów, wymagania dotyczące materiałów i kolorystyki dla elewacji i dachów budynków, o formach nawiązujących do zabudowy historycznej.

2.4. Wymagania ochrony środowiska

- a) gospodarowanie wodami: ustalono zasady odprowadzenia wód opadowych i roztopowych na teren działki budowlanej objętej inwestycją lub na innych teren, do którego inwestor ma tytuł prawny;
- b) ochrona gruntów rolnych i leśnych – obszar objęty ZPI stanowi teren zainwestowany, a tym samym nie podlega on ochronie z punktu widzenia gruntów rolnych i leśnych;
- c) ochrona złóż kopalin – w obszarze objętym ZPI nie występują;
- d) zmniejszania podatności na zmiany klimatu:
 - ograniczenie emisji spalin przez zaopatrzenie w ciepło z paliwa gazowego oraz dopuszczenie zaopatrzenia w energię elektryczną z użyciem paneli fotowoltaicznych,
 - wymóg zachowania minimum 25% powierzchni terenu biologicznie czynnej,
 - ograniczenie spływu wód opadowych i roztopowych poza teren inwestycji poprzez wymóg ich zagospodarowania na teren działki budowlanej.

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

- teren nie jest położony w obszarze zabytkowym wpisanym do rejestru zabytków ani do ewidencji zabytków,
- teren nie jest ujęty w obowiązującym planie jako obszar o wartościach historycznych i kulturowych, do zachowania i ochrony.

2.6. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami

Do ZPI wprowadzono następujące ustalenia:

- wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenów dla zachowania równowagi przyrodniczej i prawidłowych warunków życia i zdrowia ludzi;
- zasady ochrony powietrza, wód, gleby i ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi;
- zasady zaopatrzenia w wodę, ciepło, gaz, odprowadzenia ścieków i wód opadowych,
- wprowadzono wymóg uwzględnienia przy planowaniu sieci wodociągowej odpowiedniej ilości wody do celów przeciwpożarowego zaopatrzenia wodnego zgodnie z przepisami odrębnymi.

2.7. Walory ekonomiczne przestrzeni

Teren objęty ZPI posiada walory ekonomiczne wynikające z położenia w niedużej odległości od miasta Redy i miasta Puck - zapewniających miejsca pracy i usługi, terenów leśnych - stanowiących miejsca wypoczynku i rekreacji. Zaproponowane zapisy ZPI stwarzają możliwości pełne wykorzystania tych walorów.

2.8. Prawo własności

- obszar objęty ZPI stanowi własność osób prywatnych oraz własność gminną,
- prawo własności uwzględniono poprzez ustalenie funkcji zgodnie ze złożonym wnioskiem, z ograniczeniami, zakazami i nakazami wynikającymi z położenia terenu.

2.9. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Ustalenia ZPI są neutralne do potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa.

2.10. Potrzeby interesu publicznego

W obowiązującym Planie zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego na obszarze gminy Puck nie zostały zlokalizowane inwestycje celu publicznego, o których mowa w art. 39 ust. 3 pkt 3 i ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, będące zadaniami samorządu województwa. Terenu ZPI mogą dotyczyć ewentualnie inwestycje w zakresie budowy i modernizacji kanalizacji sanitarnej wraz z budową układów tłocznych i modernizacją przepompowni ścieków w ramach aglomeracji ściekowych.

Ustalenia ZPI dopuszczają realizację infrastruktury technicznej.

2.11. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Zapisy ZPI dopuszczają możliwość realizacji infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, zapewniając przebudowę, rozbudowę, likwidację jednakże wymagają uwzględnienia ograniczeń wysokości wynikającymi z uwarunkowań przyrodniczych i środowiska kulturowego.

2.12. Potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Zapisy ZPI ustalają zasady zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej oraz wymóg uwzględnienia przy planowaniu sieci wodociągowej odpowiedniej ilości wody do celów przeciwpożarowego zaopatrzenia wodnego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2.13. Potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska.

W obszarze ZPI nie dopuszcza się realizacji inwestycji, które mogą spowodować poważne awarie, zagrażające zdrowiu ludzi i środowisku, zanieczyszczenie środowiska, tj. emisję, która jest szkodliwa dla zdrowia ludzi lub stanu środowiska, powodującą szkodę w dobrach materialnych lub koliduje z innymi, uzasadnionymi sposobami korzystania ze środowiska.

2.14. Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej

Obszar objęty ZPI nie stanowi terenu rolniczej przestrzeni produkcyjnej, zaś jego sąsiedztwo to obszary przewidziane do realizacji zainwestowania mieszkalnego, mieszkalno-usługowego i przemysłowego. Tym samym ZPI pozostaje neutralnych do potrzeb rozwoju produkcji rolniczej.

2.15. Interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne
W zapisach ZPI uwzględniono interes prywatny, zaś zgłoszone uwagi były przedmiotem wnikliwej oceny i analizy. Zgłoszone uwagi dotyczyły obaw o zmiany w przestrzeni jakie może wprowadzić przyszłe zainwestowanie w obszarze ZPI w kontekście całości zagospodarowania miejscowości Rekowo Górne. Przedmiotowy obszar działki nr 505 został już zagospodarowany i zainwestowany zgodnie z zapisami obecnego planu miejscowego. Zlokalizowany został na tej działce zespół budynków w zabudowie szeregowej wraz z przyłączeniem zabudowy do

infrastruktury technicznej, zaś obecne zapisy ZPI mają na celu umożliwienie docelowego funkcjonowania tej zabudowy oraz jej rozdysponowania. Tym samym wprowadzenia ZPI w życie nie spowoduje zmian w otoczeniu tego terenu jak i w samej miejscowości Rekowo Górne.

2.16. Uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, walorów przyrodniczych przestrzeni, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni

Wszystkie elementy związane z utrzymaniem ładu przestrzennego, zapewnieniem walorów przyrodniczych oraz efektywnego gospodarowania przestrzenią zostały uwzględnione w zapisach ZPI.

3. Przebieg procedury ZPI i udział społeczeństwa

Zgodnie z art. 37 ec Ustawy:

- 1) projekt ZPI wraz z uzasadnieniem, projektem umowy urbanistycznej został udostępniony od dnia 13 sierpnia 2026 r. na stronie internetowej BIP pod adresem <https://bip.gmina.puck.pl/artukul/zpi-rekowo-gorne-rejon-ul-boleslaw-bork>,
- 2) poddany uzgodnieniom i opiniowaniu, zgodnie z treścią art. 37ec ust. 2 pkt 4 Ustawy od dnia 13 sierpnia 2026 r.,
- 3) poddany konsultacjom społecznym, ograniczonym do formy zbierania uwag, w dniach od 13 sierpnia 2026 r. do dnia 4 września 2026r.,
- 4) udostępniony do wglądu również w siedzibie Urzędu Gminy.

Zgodnie z art. 8k ust. 2 Ustawy, z konsultacji społecznych, został sporządzony raport, który przedstawiono Radzie Gminy wraz z projektem uchwały.

4. Umowa urbanistyczna

W przedmiotowym przypadku zawarto umowę urbanistyczną, w której określono wzajemne prawa i obowiązki stron umowy oraz ciążące na nich zobowiązania wynikające z konieczności realizacji ustaleń będących następstwem uchwalenia ZPI.

5. Skutki finansowe dla gminy

Realizacja ustaleń ZPI może wpłynąć na zwiększenie przychodów Gminy z tytułu pojawienia się podatków od nieruchomości w związku z oddaniem do użytku zrealizowanych budynków, sprzedażą nieruchomości oraz ewentualnej opłaty adiacenckiej z tytułu podziału.

Uchwalenie ZPI nie będzie skutkowało koniecznością realizacji przez Gminę inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

6. Skutki planistyczne

Wejście w życie ZPI powoduje utratę mocy obowiązującej planu miejscowego obecnie obowiązującego w zakresie obszaru objętego ZPI.