

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W REDZIE

DRUK Nr 125

z dnia 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Obwodowej i Rolniczej w Redzie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1, art. 27 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), w zw. z art. 66 ust. 2, art. 67 ust. 3 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), Rada Miejska w Redzie uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Postanowienia ogólne

§ 1. 1. W związku z uchwałą Nr XLIII/436/2022 z dnia 27 stycznia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Obwodowej i Rolniczej w Redzie, po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Redy, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Obwodowej i Rolniczej w Redzie, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. 73,90 ha.

§ 2. Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:2000 wraz z wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Redy, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

§ 3. 1. Ustalenia tekstu planu zostały podzielone na następujące jednostki redakcyjne:

- 1) **Rozdział 1** zawierający postanowienia ogólne;
- 2) **Rozdział 2** zawierający ustalenia ogólne;
- 3) **Rozdział 3** zawierający ustalenia szczegółowe;
- 4) **Rozdział 4** zawierający ustalenia końcowe.

2. Dla każdego terenu oznaczonego na rysunku planu obowiązują ustalenia ogólne oraz ustalenia szczegółowe przyporządkowane do danego terenu zgodnie z konkretnym paragrafem. Obszar objęty planem dzieli się na tereny, każdy teren jest oznaczony w tekście i na rysunku planu symbolem. Symbol terenu zawiera kolejny numer terenu i litery oznaczające jego przeznaczenie zgodnie z § 5.

Rozdział 2
Ustalenia ogólne

§ 4. Wyjaśnienia zastosowanych w planie pojęć i symboli

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć inne przepisy poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także przepisy prawa miejscowego;

- 2) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o jednakowym przeznaczeniu i jednakowych zasadach zagospodarowania;
- 3) **działce** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar sytuowania nowych budynków i budowli. Linia ta nie dotyczy:
 - a) balkonów, okapów, gzymsów, zadaszeń nad wejściami do budynków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, które mogą być wysunięte poza tę linię o nie więcej niż 1,5 m,
 - b) części podziemnych budynków, sieci uzbrojenia terenu i urządzeń budowlanych,
 - c) paneli fotowoltaicznych;
- 5) **miejscu parkingowym** – należy przez to rozumieć miejsce przeznaczone do parkowania samochodów osobowych wydzielone na terenie nieruchomości, w budynku lub wiacie garażowej;
- 6) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia połaci dachowych mniejszym lub równym 12°;
- 7) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku w stanie wykończonym na powierzchnię działki. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się:
 - a) urządzeń budowlanych i obiektów budowlanych innych niż budynki,
 - b) części budynków niewystających ponad powierzchnię terenu,
 - c) elementów drugorzędnych budynku, np.: schodów zewnętrznych niezabudowanych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego itp.,
 - d) powierzchni pod panelami fotowoltaicznymi;
- 8) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć wyrażony w procentach stosunek sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków na działce budowlanej do jej powierzchni;
- 9) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość budynku w rozumieniu rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, a dla innych obiektów budowlanych, wysokość od najniższej położonej naturalnej rzędnej terenu w miejscu posadowienia obiektu do najwyższej położonego jego punktu (nie dotyczy obiektów infrastruktury elektroenergetycznej);
- 10) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć wyrażony w procentach stosunek terenu biologicznie czynnego (w rozumieniu rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie) do powierzchni działki budowlanej w granicach danego terenu. Do powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni pod panelami fotowoltaicznymi;
- 11) **froncie działki** – należy przez to rozumieć granicę działki przylegającą do drogi;
- 12) **istniejącej zabudowie** – należy przez to rozumieć zabudowę zrealizowaną zgodnie z prawem do dnia wejścia w życie niniejszego planu oraz zabudowę, dla której do tego dnia została wydana prawomocna decyzja o pozwoleniu na budowę;
- 13) **zespole garaży** - należy przez to rozumieć budynek lub zespół zintegrowanych budynków (to znaczy przylegających do siebie ścianami, o spójnej formie, gabarytach i jednakowym wykończeniu), zawierający minimum 5 stanowisk postojowych;
- 14) **układzie odwadniającym** – należy przez to rozumieć układ obejmujący miejskie i indywidualne: otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej, cieki naturalne, kanały, rowy, drenáže, zbiorniki retencyjne itp.;
- 15) **zieleni izolacyjno-krajobrazowej** – należy przez to rozumieć pasy wielowarstwowej zieleni niskiej, średniej oraz wysokiej zgodnej z warunkami siedliskowymi, o szerokości co najmniej 10 m, formowanej piętrowo, tworzącej barierę wizualną i akustyczną;

16) **retencjonowaniu** - należy przez to rozumieć zatrzymywanie i gromadzenie wody: na powierzchni terenu biologicznie czynnego, w zbiornikach wodnych (naturalnych i sztucznych), rowach, ogrodach deszczowych, zagłębieniach retencyjnych, na dachach zielonych lub retencyjnych itp.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole cyfrowo – literowe określające przeznaczenie terenów;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego;
- 6) rowy melioracyjne przeznaczone do zachowania i przebudowy, stanowiące element miejskiego układu odwadniającego;
- 7) rowy melioracyjne przeznaczone do zachowania;
- 8) pozostałe rowy melioracyjne;
- 9) orientacyjna lokalizacja zjazdu;
- 10) oznaczenie kierunków dróg graniczących z planem.

3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny:

- 1) istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne SN-15kV;
- 2) strefy ochronne od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych SN-15kV;
- 3) istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne WN-110kV;
- 4) strefy ochronne od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych WN-110kV;
- 5) obszary szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 10% - raz na 10 lat;
- 6) obszary szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 1% - raz na 100 lat;
- 7) obszary niskiego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 0,2% - raz na 500 lat.

§ 5. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania

1. Obszar planu obejmuje łącznie 34 tereny. Są to następujące rodzaje przeznaczenia i ich symbole:

- 1) **MNW** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) **MNW-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;
- 3) **U** – teren usług;
- 4) **U-P** – teren usług lub produkcji;
- 5) **PE-IC** – teren produkcji energii lub ciepłownictwa;
- 6) **PEF** – teren elektrowni słonecznej;
- 7) **KDZ** – teren drogi zbiorczej;
- 8) **KDL** – teren drogi lokalnej;
- 9) **KDD** – teren drogi dojazdowej;
- 10) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 11) **KR-W** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej lub wód – rów melioracyjny z pasem do obsługi rowu;
- 12) **I** – teren infrastruktury technicznej;
- 13) **I-ZP** – teren infrastruktury technicznej lub zieleni urządzonej;
- 14) **W** – teren wód – rów melioracyjny z pasem do obsługi rowu;

15) **WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych;

16) **ZN** – teren zieleni naturalnej.

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. W nowych budynkach lokalizowanych w granicach jednej działki ustala się obowiązek ujednolicenia materiału oraz kolorystyki pokrycia dachów.

2. Na terenach oznaczonych symbolami **MNW**, **MNW-U** oraz na terenie **2U-P**, w przypadku rozbudowy istniejących budynków o geometrii dachu innej niż określona jest w ustaleniach szczegółowych dla nowej zabudowy, dopuszcza się realizację dachów o innym kształcie, zharmonizowanych z dachami istniejącymi.

3. Ustala się zakaz stosowania jaskrawych kolorów w wykończeniu elewacji obiektów budowlanych.

4. Na terenach oznaczonych symbolami **U** i **U-P** ustala się:

- 1) nakaz ujednolicenia kolorystyki pokrycia dachów w obiektach budowlanych do tonacji szarości lub grafitu; dopuszcza się „zielone dachy” (dachy pokryte roślinnością) oraz dachy retencyjne;
- 2) zakaz stosowania jaskrawych kolorów w wykończeniu elewacji obiektów budowlanych;
- 3) obowiązek realizacji zieleni (w tym drzew) towarzyszącej w zainwestowaniu; należy stosować rodzime gatunki roślin, z uwzględnieniem warunków siedliskowych.

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

1. Dla przedsięwzięć lokalizowanych na terenach **U** i **U-P** wprowadza się następujące ustalenia:

- 1) w celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery nakaz stosowania urządzeń, rozwiązań technicznych i technologii zapewniających zachowanie dopuszczalnych przepisami poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery;
- 2) zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 3) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (z wyjątkiem urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej);
- 4) zasięg uciążliwości dla środowiska działalności gospodarczej, prowadzonej na danym terenie, winien być ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w środki techniczne ochrony przed tymi uciążliwościami;
- 5) projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego. Należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczonej funkcji.

2. Nie dopuszcza się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych.

3. Nie dopuszcza się zmiany naturalnego ukształtowania terenu o wysokość względną większą niż 1,0 m. Podana wysokość nie dotyczy inwestycji celu publicznego oraz zbiorników retencyjnych.

4. Należy zabezpieczyć drzewa przed możliwym uszkodzeniem podczas wykonywania prac budowlanych.

5. Ewentualną, planowaną wycinkę drzew powinno przeprowadzić się poza okresem lęgowym ptaków (tj. poza okresem od 1 marca do 15 października). Wycinka w innym okresie wymaga stosownych zezwoleń, zgodnie z przepisami odrębnymi i powinna być prowadzona pod nadzorem ornitologa.

6. Obowiązuje ochrona dziko występujących roślin, zwierząt, grzybów oraz ich siedlisk zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie przyrody. Realizacja ustaleń planu nie stanowi przesłanki wystarczającej do uzyskania stosownych zezwoleń odpowiednich organów na odstępstwa od zakazów w stosunku do gatunków chronionych.

7. Ustala się dla poszczególnych terenów następujące standardy ochrony akustycznej w rozumieniu ustawy Prawo ochrony środowiska oraz rozporządzenia dotyczącego dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:

- 1) dla terenów o symbolach **MNW** – jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dla terenów o symbolach **MNW-U** – jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

8. Ze względu na niekorzystne warunki gruntowo – wodne (wysoki poziom wód gruntowych oraz występowanie torfów) na obszarze objętym planem realizacja obiektów kubaturowych powinna być poprzedzona szczegółowym rozpoznaniem budowy geologicznej i ustaleniem kategorii geotechnicznej warunków ich posadowienia.

9. Ustala się zakaz prowadzenia prac trwale i niekorzystnie naruszających stosunki gruntowo – wodne.

10. Na obszarze planu występują rowy melioracyjne, oznaczone jako „rowy melioracyjne przeznaczone do zachowania” oraz „rowy melioracyjne przeznaczone do zachowania i przebudowy, stanowiące element miejskiego układu odwadniającego”. Dla urządzeń tych obowiązują przepisy odrębne oraz następujące wymogi:

- 1) Obowiązuje bezwzględny zakaz likwidacji rowów, kanalizowania, przykrywania, z wyłączeniem wykonywania niezbędnych przejść i przejazdów, pod warunkiem zachowania ciągłości i przepustowości rowu oraz uzyskania stosownych pozwoleń zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) Dopuszcza się przesunięcia przebiegu rowów z obowiązkiem zachowania ciągłości i przepustowości rowu oraz uzyskania stosownych pozwoleń zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) Obowiązuje zachowanie obustronnego lub w uzasadnionych przypadkach jednostronnego dostępu do rowu dla celów konserwacyjnych – pasa terenu o szerokości 5 m od górnej krawędzi skarpy, wolnego od ogrodzeń oraz nasadzeń drzew i krzewów;
- 4) Obowiązuje nakaz utrzymania rowu przez właściciela w odpowiednim stanie technicznym, gwarantującym jego właściwe funkcjonowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) Wszelkie przebudowy wymagają uzgodnienia oraz zgody gestora systemu kanalizacji deszczowej.

11. Ostateczne rozwiązania i parametry rowów melioracyjnych oznaczonych jako „rowy melioracyjne przeznaczone do zachowania i przebudowy, stanowiące element miejskiego układu odwadniającego” zostaną ustalone zgodnie z przepisami odrębnymi oraz potrzebami, które wyłonią się na etapie inwestycyjnym w miarę zagospodarowywania obszaru planu.

12. Na obszarze planu występują rowy melioracyjne oznaczone jako „pozostałe rowy melioracyjne” oraz inne istniejące rowy melioracyjne nie oznaczone na rysunku planu. Dla urządzeń tych obowiązują przepisy odrębne; dopuszcza się zmianę przebiegu rowów pod warunkiem zachowania ich ciągłości. W uzasadnionych przypadkach umożliwiona jest zastosowanie innego rodzaju retencji pod warunkiem, że zrekompensuje ona pojemność zlikwidowanego rowu.

13. Strefy ochronne od elektrowni fotowoltaicznych, w których występują ograniczenia w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występują znaczące oddziaływania na środowisko, muszą zawierać się w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

14. Po zakończeniu funkcjonowania elektrowni fotowoltaicznych, po ostatecznym demontażu elektrowni, obowiązuje:

- a) rekultywacja terenów zajmowanych przez elektrownie i obsługujące je place montażowe,
- b) przywrócenie terenu do stanu pierwotnego.

§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

1. W granicach planu znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której ustala się: w obrębie strefy archeologicznej roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia, wymagają czynności ustalonych w przepisach ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

2. Na obszarze objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej podlegające ochronie.

3. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji prac ziemnych na przedmiot posiadający cechy zabytku zastosowanie mają przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. Na obszarze objętym planem ustala się przestrzeń publiczną, którymi są tereny komunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolami: **KDZ**, **KDL** i **KDD**, oraz teren **1I-ZP** i tereny **ZN**.

2. Na terenach przestrzeni publicznych, za wyjątkiem terenów **ZN**, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zagospodarowanie bez barier architektonicznych dla niepełnosprawnych;
- 2) wyposażenie przestrzeni w niezbędne obiekty małej architektury, urządzoną zielenią;
- 3) zapewnienie odpowiedniego oświetlenia przestrzeni.

3. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych na terenach układu komunikacyjnego:

- 1) tymczasowe obiekty usługowo – handlowe: wyklucza się;
- 2) urządzenia techniczne: dopuszcza się;
- 3) tymczasowe obiekty budowlane: dopuszcza się lokalizację obiektów stanowiących wyposażenie ulic, np.: wiaty przystankowe itp.

§ 10. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa

1. Na obszarze objętym planem nie występują: tereny górnicze oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

2. Na dzień uchwalenia planu nie został sporządzony audyt krajobrazowy, o którym mowa w przepisach odrębnych, w związku z czym w granicach planu nie zostały wyznaczone krajobrazy priorytetowe.

3. Obszar planu znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 110; obowiązują przepisy odrębne.

4. W granicach planu występują oznaczone na rysunku planu obszary szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 10 i raz na 100 lat, na których obowiązują ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów odrębnych. W przypadku przebudowy istniejących budynków należy wprowadzić rozwiązania techniczne zabezpieczające je przed powodzią.

5. W granicach planu występują obszary niskiego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 500 lat, obszary te pokazano na rysunku planu; w przypadku przebudowy istniejących budynków należy wprowadzić rozwiązania techniczne zabezpieczające je przed powodzią.

6. Planowana zabudowa na obszarze planu nie może zwiększyć zagrożenia powodziowego w zlewni oraz dotychczasowych wielkości terenów zalewowych.

§ 11. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się granic terenów wymagających przeprowadzania procedury scalania i podziału nieruchomości.

2. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne:

- 1) minimalna szerokość frontu działki – 25m;
- 2) minimalna powierzchnia działki – zgodnie z parametrem minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki podanym w ustaleniach szczegółowych;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 80° do 100°;
- 4) ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą działek wydzielonych dla stacji transformatorowych, przepompowni ścieków lub innych tego typu obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojazdów i dojść.

§ 12. Szczególne warunki zagospodarowywania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

1. Ustalenia dotyczące istniejącego zagospodarowania:

- 1) niezgodne z ustaleniami planu istniejące budynki i inne obiekty budowlane zrealizowane zgodnie z prawem mogą być poddawane remontom i przebudowie; rozbudowa tych obiektów wyłącznie zgodnie z ustaleniami planu;

- 2) istniejąca zabudowa, usytuowana niezgodnie z ustaloną w planie linią zabudowy może być poddana remontom, przebudowie i nadbudowie; rozbudowa wyłącznie zgodnie z ustaloną linią zabudowy;
- 3) uznaje się za zgodne z planem istniejące w dniu wejścia w życie planu podziały i powierzchnie działek.

2. W granicach opracowania planu znajdują się napowietrzne linie elektroenergetyczne SN-15kV oraz WN-110kV. Od tych linii obowiązują strefy ochronne, oznaczone na rysunku planu (7 m od osi linii SN-15kV i 20 m od osi linii WN-110kV), w których zagospodarowanie musi być zgodne z przepisami odrębnymi. W przypadku skablowania napowietrznych linii elektroenergetycznych strefy od osi linii SN-15kV nie obowiązują, obowiązuje 1,5 m od osi linii WN-110kV.

3. Realizacja inwestycji niedrogowej na terenie **3U-P** wywołującej wzrost natężenia ruchu pojazdów na ul. Obwodowej i pogarszającej warunki ruchu, uwarunkowana jest wyprzedzającą lub równoległą budową lub przebudową układu drogowego w zakresie niezbędnym do jego prawidłowego funkcjonowania i zniwelowania skutków realizacji tej inwestycji.

4. Ustala się następujące szczególne zasady dotyczące podziałów geodezyjnych:

- 1) na całym obszarze dopuszcza się łączenie działek oraz ich podział zgodnie z ustaleniami planu;
- 2) ustalenia w zakresie minimalnej powierzchni działki budowlanej oraz minimalnej powierzchni nowowydzielanej działki budowlanej nie dotyczą regulacji stanu prawnego nieruchomości, a także nie odnoszą się do powierzchni działki gruntu przeznaczonej na powiększenie nieruchomości sąsiedniej ani wydzieleń na potrzeby infrastruktury technicznej lub terenów komunikacji;
- 3) w przypadku braku połączenia z innymi drogami, dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych o szerokości minimum 10 m z trójkątami widoczności na skrzyżowaniach; w przypadku wydzielenia drogi wewnętrznej bez przejazdu (ślepej) należy zakończyć ją placem do zawracania o kształcie kwadratu o wymiarach nie mniejszych niż 20 m na 20 m;
- 4) Na terenach **MNW-U** i **MNW** dopuszcza się zabudowę na działkach o parametrach mniejszych niż określone w niniejszej uchwale, na następujących warunkach:
 - a) podziały geodezyjne zostały zatwierdzone przed wejściem w życie planu,
 - b) działka została pomniejszona wskutek wydzielenia gruntu pod drogi publiczne lub drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu,
 - c) działka została powiększona w wyniku realizacji pkt 2, ale nadal nie spełnia parametrów z ustaleń szczegółowych.

§ 13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. Powiązania komunikacyjne obszaru planu z układem zewnętrznym są realizowane poprzez:

- 1) Istniejącą drogę publiczną **1KDZ** (ul. Obwodowa), która jest skomunikowana z drogą wojewódzką nr 468 (poza obszarem planu);
- 2) Istniejącą drogę publiczną **1KDL** (ul. Rolnicza);
- 3) Projektowaną drogę publiczną **1KDD**, która będzie skomunikowana z projektowaną drogą publiczną poza obszarem planu;
- 4) Projektowaną drogę publiczną **2KDD**, która będzie skomunikowana z projektowanym przedłużeniem ul. Szkolnej (poza obszarem planu).

2. Ustalenia dotyczące zapewnienia miejsc parkingowych:

- 1) ustala się minimalną liczbę miejsc parkingowych w ilości:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca parkingowe / 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla obiektów handlowych – 4 miejsca parkingowe / 100 m² powierzchni użytkowej i 1 miejsce parkingowe / 5 zatrudnionych,
 - c) dla usług rzemiosła – 2 miejsca parkingowe / 100 m² powierzchni użytkowej i 1 miejsce parkingowe / 3 zatrudnionych,
 - d) dla pozostałych usług – 3 miejsca parkingowe / 100 m² powierzchni użytkowej i 1 miejsce parkingowe / 5 zatrudnionych,

- e) dla obiektów usług turystycznych – 1 miejsce parkingowe / 1 pokój gościnny,
 - f) dla obiektów produkcyjnych – 1 miejsce parkingowe / 5 zatrudnionych,
 - g) dla elektrowni słonecznych – 2 miejsca parkingowe na każdą odrębną elektrownię,
 - h) dla posiadaczy kart parkingowych: min. 1 dodatkowe miejsce parkingowe na 10 miejsc parkingowych na terenach usługowych; dla pozostałych terenów – 0 miejsc parkingowych;
- 2) obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach działki przynależnej do budynku;
- 3) poza miejscami parkingowymi dla samochodów osobowych należy zapewnić miejsca parkingowe dla samochodów ciężarowych w ilości niezbędnej do realizacji programu inwestycyjnego.

3. Dla terenów MNW obowiązuje jeden zjazd z drogi publicznej dla jednej nieruchomości.

§ 14. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej

1. Ogólne zasady lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:

- 1) nowe sieci infrastruktury technicznej należy projektować jako sieci podziemne, dopuszcza się budowę napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 2) na całym obszarze objętym planem dopuszcza się budowę, przebudowę i modernizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz przyłączy do obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się bezwzględny zakaz lokalizowania budynków, budowli i obiektów małej architektury w sposób uniemożliwiający dostęp służbom eksploatacyjnym PEWIK GDYNIA Sp. z o.o. do istniejących sieci wodociągowych i kanalizacji sanitarnej;
- 4) w granicach nieruchomości, przez które przebiegają sieci wodociągowe i kanalizacji sanitarnej, zlokalizowane poza liniami rozgraniczającymi dróg, działania inwestycyjne należy uzgadniać z gestorem sieci oraz zapewnić dojazd i nieograniczony w czasie dostęp do nich służbom eksploatacyjnym PEWIK GDYNIA Sp. z o.o. w celu prowadzenia prac eksploatacyjnych, remontowych i modernizacyjnych.

2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury:

1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

- a) obowiązuje zaopatrzenie w wodę istniejącej i projektowanej zabudowy z istniejących sieci oraz poprzez budowę i rozbudowę urządzeń i sieci wodociągowych; minimalna średnica sieci wodociągowej DN90,
- b) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć,
- c) wodę dla celów p.poż. w ilości wymaganej przez obowiązujące przepisy należy zapewnić ze źródeł zgodnych z przepisami w zakresie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych,
- d) w sytuacjach kryzysowych należy zapewnić dostęp do studni awaryjnych;

2) w zakresie odprowadzenia ścieków:

- a) obowiązuje odprowadzanie ścieków sanitarnych do oczyszczalni ścieków poprzez istniejącą sieć oraz poprzez budowę i rozbudowę urządzeń i sieci kanalizacji sanitarnej; minimalna średnica sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej DN150, tłocznej DN90,
- b) sposób gospodarowania ściekami technologicznymi zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

- a) z dróg publicznych i dróg wewnętrznych, na warunkach i za zgodą gestora systemu miejskiej kanalizacji deszczowej,
- b) z terenów U i U-P (z wyłączeniem terenu 2U-P), na warunkach i za zgodą gestora systemu miejskiej kanalizacji deszczowej:
 - ustala się obowiązek retencjonowania wód z powierzchni wszystkich dachów budynków, dojazdów, placów i parkingów położonych w granicach własnej działki,
 - dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do układu odwadniającego, nie włączonego do systemu miejskiej kanalizacji deszczowej, poprzez zbiorniki retencyjne opóźniające odpływ, zlokalizowane w granicach własnej działki,

- na etapie projektowania zagospodarowania terenu obowiązkowo uwzględnić:
 - systemy zbierania, oczyszczania i ponownego wykorzystania wody deszczowej,
 - infiltrację wód opadowych poprzez wszelkiego rodzaju przepuszczalne powierzchnie chłonne oraz przez wprowadzenie urządzeń ograniczających ilość odprowadzanych wód na rzecz ewaporacji,
- dopuszcza się wykonanie przelewu nadmiarowego do kanalizacji deszczowej na warunkach i za zgodą gestora systemu miejskiej kanalizacji deszczowej,
- wody opadowe i roztopowe pochodzące z zanieczyszczonych powierzchni wymagają podczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) z pozostałych terenów w pierwszej kolejności do gruntu w granicach własnej nieruchomości, dopuszcza się odprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej, na warunkach i za zgodą gestora systemu miejskiej kanalizacji deszczowej,
- d) w odprowadzeniu wód opadowych lub roztopowych należy stosować urządzenia zapewniające oczyszczenie ścieków do parametrów wymaganych przepisami odrębnymi, o ile stanowią o tym te przepisy;
- 4) **w zakresie zaopatrzenia w gaz:** z sieci gazowej niskiego i średniego ciśnienia, lub ze źródeł indywidualnych;
- 5) **w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:**
 - a) z sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) obowiązuje rozbudowa sieci i urządzeń przesyłu energii elektrycznej w zakresie niezbędnym do zaopatrzenia w energię elektryczną zabudowy na całym obszarze opracowania;
- 6) **w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną:** z indywidualnych niskoemisyjnych lub nieemisyjnych źródeł;
- 7) **w zakresie unieszkodliwiania odpadów stałych:** obowiązuje gromadzenie odpadów komunalnych w pojemnikach sytuowanych na własnej działce w miejscu do tego przeznaczonym; gromadzenie, wywóz i unieszkodliwianie odpadów zgodnie z przepisami obowiązującymi na terenie Gminy Miasto Reda; gospodarka odpadami poprodukcyjnymi zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) **w zakresie obsługi telekomunikacyjnej:** zaopatrzenie w usługi telekomunikacyjne w oparciu o istniejącą i projektowaną infrastrukturę, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) dopuszcza się sytuowanie w granicach planu indywidualnych urządzeń, obiektów i instalacji związanych z wykorzystywaniem odnawialnych źródeł energii.

§ 15. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

1. W granicach planu nie ustala się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania.
2. Do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu, bez prawa lokalizacji nowej zabudowy niezgodnej z planem.
3. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów i urządzeń służących obsłudze budowy, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

Rozdział 3 Ustalenia szczegółowe

§ 16. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MNW (ok. 0,51 ha), wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) **Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,**
 - a) dopuszcza się lokalizowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 14 niniejszej uchwały;
- 2) **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:**
 - a) **wysokość zabudowy:**
 - dla budynków mieszkalnych: maksymalnie 9,0 m,

- dla budynków gospodarczych i garażowych oraz pozostałych obiektów budowlanych: maksymalnie 5,0 m,
 - b) **wskaźnik powierzchni zabudowy:** do 20%,
 - c) **procent powierzchni biologicznie czynnej:** nie mniej niż 60%,
 - d) **intensywność zabudowy:**
 - minimalna: 0,0,
 - maksymalna: 0,7,
 - e) **nieprzekraczalna linia zabudowy:** 6 m od linii rozgraniczającej terenu **1KDL**,
 - f) **geometria głównej połąci dachu:**
 - dla budynków mieszkalnych: dach dwuspadowy lub wielospadowy, o symetrycznym kącie nachylenia głównej połąci dachu od 25° do 45°,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych: dach dwuspadowy, o symetrycznym kącie nachylenia głównej połąci dachu od 20° do 45° lub dach płaski,
 - kierunek kalenicy: prostopadły lub równoległy do granicy z terenem **1KDL**,
 - g) **minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki:** 1000 m²;
- 3) Zasady dotyczące systemów komunikacji:
- a) dostępność drogowa z terenu **1KDL**,
 - b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 13 uchwały;
- 4) Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;
- 5) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z § 8 niniejszej uchwały;
- 6) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
- a) przez teren przebiega napowietrzna linia energetyczna średniego napięcia 15kV, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 2 niniejszej uchwały,
 - b) pozostałe zgodnie z § 12 niniejszej uchwały;
- 7) Stawka procentowa: 30%.

§ 17. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2MNW** (ok. 0,78 ha), wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu: **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej**,
 - a) dopuszcza się lokalizowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 14 niniejszej uchwały;
- 2) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) **wysokość zabudowy:**
 - dla budynków mieszkalnych: maksymalnie 9,0 m,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych oraz pozostałych obiektów budowlanych: maksymalnie 5,0 m,
 - b) **wskaźnik powierzchni zabudowy:** do 20%,
 - c) **procent powierzchni biologicznie czynnej:** nie mniej niż 60%,
 - d) **intensywność zabudowy:**
 - minimalna: 0,0,
 - maksymalna: 0,44,
 - e) **nieprzekraczalna linia zabudowy:** 6 m od linii rozgraniczającej z terenami **1KDL**, **3W** i od granicy planu, 5 m od linii rozgraniczającej z terenem **4KR**,

f) geometria głównej połaci dachu:

- dla budynków mieszkalnych: dach dwuspadowy lub wielospadowy, o symetrycznym kącie nachylenia głównej połaci dachu od 30° do 45°,
- dla budynków gospodarczych i garażowych: dach dwuspadowy o symetrycznym kącie nachylenia głównej połaci dachu od 20° do 45° lub dach płaski,
- ustala się kierunek głównej kalenicy równoległy do linii rozgraniczającej z terenem **4KR**, z wyjątkiem budynku na działce narożnej z ul. Rolniczą, dla którego nie ustala się kierunku głównej kalenicy,

g) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki: 850 m²;

3) Zasady dotyczące systemów komunikacji:

- a) dostępność drogowa z terenu **4KR**,
- b) dla budynku zlokalizowanego najbliżej ul. Rolniczej dopuszcza się dostęp bezpośrednio z ul. Rolniczej,
- c) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 13 uchwały;

4) Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;

5) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:

- a) część terenu znajduje się w granicach strefy ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 niniejszej uchwały,
- b) pozostałe zgodnie z § 8 niniejszej uchwały;

6) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w jego użytkowaniu: zgodnie z § 12 niniejszej uchwały;

7) Stawka procentowa: 30%.

§ 18. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MNW-U** (ok. 1,26 ha), **2MNW-U** (ok. 1,30 ha), wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług,

- a) dopuszcza się lokalizowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 14 niniejszej uchwały,
- b) dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe,
- c) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej na terenie **2MNW-U**,
- d) w granicach terenu **2MNW-U** dopuszcza się lokalizację zespołu garaży; nie dopuszcza się wykończenia ścian budynków z blachy;

2) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- a) **wysokość zabudowy:** do 9 m,
- b) **wskaźnik powierzchni zabudowy:** do 30%; na terenie **2MNW-U** w przypadku realizacji na działce wyłącznie zespołu garaży dopuszcza się do 50%,
- c) **procent powierzchni biologicznie czynnej:** nie mniej niż 40%, na terenie **2MNW-U** w przypadku realizacji na działce wyłącznie zespołu garaży dopuszcza się nie mniej niż 5%,

d) intensywność zabudowy:

- minimalna: 0,0,
- maksymalna: 0,6,

e) nieprzekraczalna linia zabudowy: 6 m od linii rozgraniczających drogi **1KDZ**, **1KR-W**, **2KR** i **1KDL**,

f) geometria głównej połaci dachu:

- dla budynków mieszkalnych i usługowych: dach dwuspadowy lub wielospadowy, o symetrycznym kącie nachylenia głównej połaci dachu od 25° do 30°,

- dla budynków gospodarczych i garażowych: dach dwuspadowy, o symetrycznym kącie nachylenia głównej połaci dachu od 20° do 30° lub dach płaski,
- ustala się kierunek głównej kalenicy równoległy lub prostopadły do frontu działki,

g) **minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki:** 1500 m²;

3) Zasady dotyczące systemów komunikacji:

- a) dostępność drogowa z terenu **1KDL** i **2KR**,
- b) dla terenu **1MNW-U** dopuszcza się lokalizację nowych zjazdów i wykorzystanie istniejących zjazdów z terenu **1KDZ** dla nowych inwestycji, wyłącznie za zgodą i na warunkach zarządcy drogi,
- c) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 13 uchwały;

4) Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;

5) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z § 8 niniejszej uchwały;

6) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:

- a) przez teren **2MNW-U** przebiega napowietrzna linia energetyczna wysokiego napięcia 110kV, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 2 niniejszej uchwały,
- b) teren **1MNW-U** znajduje się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 10 lat i raz na 100 lat, na którym obowiązują ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów odrębnych prawa wodnego; dla obszarów szczególnego zagrożenia powodzią ustala się zakaz lokalizacji nowych budynków,
- c) teren **1MNW-U** znajduje się w granicach obszaru niskiego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 500 lat,
- d) pozostałe zgodnie z § 12 niniejszej uchwały;

7) Stawka procentowa: 30%.

§ 19. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U** (ok. 2,32 ha), **2U** (ok. 0,63 ha), wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu: **teren usług**,

- a) dopuszcza się lokalizowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 14 niniejszej uchwały,
- b) teren może być przeznaczony pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000 m²,
- c) zakaz lokalizacji budynków zamieszkania zbiorowego,
- d) dopuszcza się funkcję mieszkaniową integralnie związaną z prowadzoną działalnością gospodarczą o powierzchni użytkowej nie większej niż 150 m², w postaci budynków mieszkalnych jednorodzinnych bądź lokali mieszkalnych wbudowanych w budynki produkcyjne i usługowe, pod warunkiem, że w obrębie jednej inwestycji zostanie zrealizowany maksymalnie jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub maksymalnie jeden lokal mieszkalny wbudowany;

2) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- a) **wysokość zabudowy:** do 10 m,
- b) **wskaźnik powierzchni zabudowy:** do 50%,
- c) **procent powierzchni biologicznie czynnej:** nie mniej niż 30%,
- d) **intensywność zabudowy:**
 - minimalna: 0,0,
 - maksymalna: 1,0,
- e) **nieprzekraczalna linia zabudowy:**

- dla terenu **1U** – 6 m od linii rozgraniczających z terenami **1KDL, 1KDD i 1KR-W**,
 - dla terenu **2U** – 8 m od linii rozgraniczającej z terenem **1ZN**; 6 m od linii rozgraniczającej z północną granicą planu; 10 m od linii rozgraniczającej z terenem **1W**,
 - f) **geometria głównej połaci dachu:** dach dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia głównej połaci dachowej od 25-30°, lub dach płaski,
 - g) **minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki:** 2000 m²;
- 3) Zasady dotyczące systemów komunikacji:
- a) dla terenu **1U:** dostępność drogowa z terenu **1KDL**,
 - b) dla terenu **2U:** dostępność drogowa z planowanej drogi poza obszarem planu (wzdłuż północnej granicy planu),
 - c) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 13 uchwały;
- 4) Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;
- 5) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:
- a) teren **2U** znajduje się w granicach strefy ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 niniejszej uchwały,
 - b) pozostałe zgodnie z § 8 niniejszej uchwały;
- 6) Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
- a) przez teren **1U** przebiega napowietrzna linia energetyczna średniego napięcia 15kV i napowietrzna linia energetyczna wysokiego napięcia 110kV, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 2 niniejszej uchwały,
 - b) do powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się miejsc parkingowych, niezależnie od rodzaju ich nawierzchni,
 - c) na terenie **2U** od strony terenu **1W** należy wprowadzić pasy zieleni izolacyjno-krajobrazowej,
 - d) pozostałe zgodnie z § 12 niniejszej uchwały;
- 7) Stawka procentowa: 30%.

§ 20. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **3U** (ok. 2,11 ha) i **4U** (ok. 4,30 ha), wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu: **teren usług**,

- a) dopuszcza się lokalizowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 14 niniejszej uchwały,
- b) teren może być przeznaczony pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej do 2000 m²,
- c) dopuszcza się motele związane z głównym przeznaczeniem terenu (np. obsługa kierowców samochodów ciężarowych),
- d) zakaz lokalizacji budynków zamieszkania zbiorowego za wyjątkiem lit. c;

2) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- a) **wysokość zabudowy:** do 15 m,
- b) **wskaźnik powierzchni zabudowy:** do 30%,
- c) **procent powierzchni biologicznie czynnej:** nie mniej niż 30%,
- d) **intensywność zabudowy:**
 - minimalna: 0,0,
 - maksymalna: 0,9,
- e) **nieprzekraczalna linia zabudowy:**

- dla terenu **3U**: 8 m od granicy z terenem **3ZN**, 5 m od granicy z terenem **2PEF** oraz 6 m od granicy z terenami **2W** i **4W**,
 - dla terenu **4U**: 8 m od granicy z terenem **4ZN**, 6 m od linii rozgraniczającej drogi **3KR** oraz 5 m od południowej granicy planu,
- f) **geometria głównej połaci dachu**: dach dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia głównej połaci dachowej do 25° lub dach płaski,
- g) **minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki**: 2000 m²;
- 3) Zasady dotyczące systemów komunikacji:
- a) dla terenu **3U**: dostępność drogowa z terenu **3KR** przez teren **4W**,
 - b) dla terenu **4U**: dostępność drogowa z terenu **3KR**,
 - c) na terenie **4U** dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych o szerokości minimum 10 m z trójkątami widoczności na skrzyżowaniach; w przypadku wydzielenia drogi wewnętrznej bez przejazdu (ślepej) należy zakończyć ją placem do zawracania o kształcie kwadratu o wymiarach nie mniejszych niż 20 m na 20 m,
 - d) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 13 uchwały;
- 4) Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;
- 5) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z § 8 niniejszej uchwały;
- 6) Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
- a) do powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się miejsc parkingowych, niezależnie od rodzaju ich nawierzchni,
 - b) pozostałe zgodnie z § 12 niniejszej uchwały;
- 7) Stawka procentowa: 30%.

§ 21. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U-P** (ok. 1,38 ha) i **2U-P** (ok. 1,92 ha), wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenów: teren usług lub produkcji,
- a) **dopuszczone funkcje i obiekty, formy zagospodarowania i urządzenia terenu**:
- urządzenia, obiekty i sieci infrastruktury technicznej niezbędne do prowadzenia działalności gospodarczej,
 - składy i magazyny,
 - elektrownie słoneczne,
 - usługi rzemieślnicze,
 - funkcja mieszkaniowa integralnie związana z prowadzoną działalnością gospodarczą o powierzchni użytkowej do 150 m², w postaci lokali mieszkalnych wbudowanych w budynki produkcyjne lub usługowe, pod warunkiem, że w obrębie jednej inwestycji zostanie zrealizowany maksymalnie jeden lokal mieszkalny,
- b) **wyłączone funkcje i obiekty, formy zagospodarowania i urządzenia terenu**:
- obiekty lub inne formy zagospodarowania terenu emitujące intensywne zapachy, które mogą być odczuwalne poza terenem objętym inwestycją,
 - składowanie odpadów,
 - elektrownie wiatrowe o łącznej mocy zainstalowanej elektrycznej większej niż 50 kW;
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
- a) **nieprzekraczalna linia zabudowy**:

- dla terenu **1U-P** w odległości 6 m od linii rozgraniczających dróg **1KDL**, **1KDD** i od północnej granicy planu oraz 8 m od linii rozgraniczających z terenem **1ZN**,
- dla terenu **2U-P** w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi **1KDZ** oraz 6 m od ul. Łąkowej,

b) **wskaźnik powierzchni zabudowy:** do 50%,

c) **wskaźnik intensywności zabudowy:**

- minimalny 0,
- maksymalny 1,0,

d) **powierzchnia biologicznie czynna:** nie mniej niż 20%,

e) **wysokość zabudowy:** nie więcej niż 12,0 m,

f) **geometria dachu:** dach dwuspadowy o symetrycznym kącie nachylenia głównej połaci dachu od 20° do 45°,

g) **minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki:** 2000 m²;

3) Zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:

a) obsługa komunikacyjna terenów:

- teren **1U-P** z drogi publicznej **1KDL**,
- teren **2U-P** z drogi **1KDZ** poprzez istniejące zjazdy,

b) dla funkcji elektrowni słonecznych dopuszcza się obsługę komunikacyjną z wszystkich przyległych terenów,

c) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 13 uchwały;

4) Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;

5) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:

a) część terenu **1U-P** znajduje się w granicach strefy ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 niniejszej uchwały,

b) pozostałe zgodnie z § 8 niniejszej uchwały;

6) Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:

a) do powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się miejsc parkingowych, niezależnie od rodzaju ich nawierzchni,

b) przez teren **1U-P** przebiega napowietrzna linia energetyczna średniego napięcia 15kV, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 2 niniejszej uchwały,

c) pozostałe zgodnie z § 12 niniejszej uchwały;

7) Stawka procentowa: 30%.

§ 22. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3U-P** (ok. 7,75 ha), wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenów: **teren usług lub produkcji,**

a) **dopuszczone funkcje i obiekty, formy zagospodarowania i urządzenia terenu:**

- urządzenia, obiekty i sieci infrastruktury technicznej niezbędne do prowadzenia działalności gospodarczej,
- składy i magazyny,
- elektrownie słoneczne,
- usługi rzemieślnicze,

- funkcja mieszkaniowa integralnie związana z prowadzoną działalnością gospodarczą o powierzchni użytkowej do 150 m², w postaci lokali mieszkalnych wbudowanych w budynki produkcyjne lub usługowe, pod warunkiem, że w obrębie jednej inwestycji zostanie zrealizowany maksymalnie jeden lokal mieszkalny,

b) wyłączone funkcje i obiekty, formy zagospodarowania i urządzenia terenu:

- obiekty lub inne formy zagospodarowania terenu emitujące intensywne zapachy, które mogą być odczuwalne poza terenem objętym inwestycją,
- składowanie odpadów,
- elektrownie wiatrowe o łącznej mocy zainstalowanej elektrycznej większej niż 50 kW;

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) **nieprzekraczalna linia zabudowy:**

- w odległości 6 m od linii rozgraniczających dróg publicznych **1KDZ** i **1KDL** oraz od ul. Łąkowej; w odległości 8 m od granicy z terenem **2ZN**,

b) **wskaźnik powierzchni zabudowy:** do 50%,

c) **wskaźnik intensywności zabudowy:**

- minimalny 0,
- maksymalny 1,0,

d) **powierzchnia biologicznie czynna:** nie mniej niż 30%,

e) **wysokość zabudowy:** nie więcej niż 12,0 m,

f) **geometria dachu:** dach dwuspadowy o symetrycznym kącie nachylenia głównej połaci dachu od 20° do 45°,

g) **minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki:** 2000 m²;

3) Zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:

- a) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi publicznej **1KDZ** i **1KDL** oraz z ul. Łąkowej poza granicą planu,
- b) dla funkcji elektrowni słonecznych dopuszcza się obsługę komunikacyjną z wszystkich przyległych terenów,
- c) dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych o szerokości minimum 10 m z trójkątami widoczności na skrzyżowaniach; w przypadku wydzielenia drogi wewnętrznej bez przejazdu (ślepej) należy zakończyć ją placem do zawracania o kształcie kwadratu o wymiarach nie mniejszych niż 20 m na 20 m,
- d) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 13 uchwały;

4) Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;

5) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:

- a) część terenu znajduje się w granicach strefy ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 niniejszej uchwały,
- b) pozostałe zgodnie z § 8 niniejszej uchwały;

6) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:

- a) do powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się miejsc parkingowych, niezależnie od rodzaju ich nawierzchni,
- b) przez teren przebiega napowietrzna linia energetyczna średniego napięcia 15kV i napowietrzna linia energetyczna wysokiego napięcia 110kV, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 2 niniejszej uchwały,
- c) pozostałe zgodnie z § 12 niniejszej uchwały;

7) Stawka procentowa: 30%.

§ 23. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1PE-IC** (ok. 2,68 ha), wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu: teren produkcji energii lub ciepłownictwa,

- a) dopuszcza się inwestycje celu publicznego związane z przeznaczeniem terenu - ciągi drenażowe, przewody i urządzenia służące do przesyłania lub dystrybucji płynów, pary, gazów i energii elektrycznej, a także innych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń,
- b) dopuszcza się lokalizowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 14 niniejszej uchwały;

2) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) **wysokość zabudowy:**

- dla budynków: do 15 m,
- dla wolnostojących kominów: dowolna,
- dla pozostałych obiektów budowlanych: do 25 m,

b) **wskaźnik powierzchni zabudowy:** do 50%,

c) **procent powierzchni biologicznie czynnej:** nie mniej niż 20%,

d) **intensywność zabudowy:**

- minimalna: 0,0,
- maksymalna: 1,0,

e) **nieprzekraczalna linia zabudowy:** 6 m od linii rozgraniczającej terenu **2KDD**, 6 m od północnej granicy z terenem **3P-U**,

f) **geometria głównej połaci dachu:** dach dwuspadowy, o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachu o spadku do 30°; dopuszcza się dach płaski;

3) Zasady dotyczące systemów komunikacji: dostępność drogowa z terenu **2KDD** i z terenów przyległych;

4) Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;

5) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z § 8 niniejszej uchwały;

6) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:

- a) teren przeznaczony pod inwestycje celu publicznego,
- b) przez teren przebiega napowietrzna linia energetyczna wysokiego napięcia 110kV, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 2 niniejszej uchwały,
- c) pozostałe zgodnie z § 12 niniejszej uchwały;

7) Stawka procentowa: 0%.

§ 24. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1PEF** (ok. 16,38 ha) i **2PEF** (ok. 15,96 ha), wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu: teren elektrowni słonecznej,

- a) dopuszcza się lokalizowanie dróg wewnętrznych i placów manewrowych służących właściwemu funkcjonowaniu elektrowni,
- b) dopuszcza się lokalizację magazynów energii,
- c) dopuszcza się lokalizowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 14 niniejszej uchwały;

2) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) **wysokość zabudowy:**

- dla budynków: do 6 m,

- dla pozostałych obiektów budowlanych: do 5 m, za wyjątkiem słupów elektroenergetycznych, dla których ustala się wysokość wg potrzeb technologicznych,
 - b) **wskaźnik powierzchni zabudowy:** do 1%,
 - c) **procent powierzchni biologicznie czynnej:** nie mniej niż 30%,
 - d) **intensywność zabudowy:**
 - minimalna: 0,0,
 - maksymalna: 0,01,
 - e) **nieprzekraczalna linia zabudowy:**
 - dla terenu **1PEF** w odległości 10 m od granicy z terenem **2ZN**, 6 m od granicy z terenem **2W** i **2KDD** oraz 5 m od granicy rowów melioracyjnych przeznaczonych do zachowania,
 - dla terenu **2PEF** w odległości 10 m od granicy z terenem **3ZN**, 6 m od granicy z terenem **2W**, 5 m od granicy z terenem **3U** oraz 5 m od granicy rowów melioracyjnych przeznaczonych do zachowania,
 - f) **geometria głównej połaci dachu:** dla budynków związanych z przesyłaniem i przetwarzaniem energii elektrycznej - dach dwuspadowy, o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachu o spadku do 20-45°; dopuszcza się dach płaski;
- 3) Zasady dotyczące systemów komunikacji:
- a) dostępność drogowa z terenów przyległych,
 - b) dopuszcza się realizację połączeń komunikacyjnych przez teren **2W** pod warunkiem wykonania przepustów drogowych w celu zachowania ciągłości przepływu;
- 4) Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;
- 5) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z § 8 niniejszej uchwały;
- 6) Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
- a) przez teren **1PEF** przebiega napowietrzna linia energetyczna średniego napięcia 15kV i napowietrzna linia energetyczna wysokiego napięcia 110kV, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 2 niniejszej uchwały,
 - b) ustala się zakaz zasypywania oraz zakaz zainwestowania w granicach podmokłości istniejących na terenach,
 - c) maksymalna moc nominalna zespołu elektrowni wg warunków przyłączenia do sieci, inne parametry budowli wg potrzeb technologicznych,
 - d) ustala się strefy ochronne od elektrowni fotowoltaicznych, w których występują ograniczenia w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występują znaczące oddziaływania na środowisko. Strefy te muszą zawierać się w liniach rozgraniczających terenów,
 - e) minimum 30% terenu należy pozostawić niezabudowanym, pokrytym roślinnością i nie znajdującym się pod rzutem paneli fotowoltaicznych,
 - f) od strony terenów **ZN** należy wprowadzić pasy zieleni izolacyjno-krajobrazowej,
 - g) ustala się zakaz likwidowania zbiorowisk zarośli wierzbowych (łozowisk); dopuszcza się wycinkę w przypadku kolizji z działaniami związanymi z utrzymaniem rowów melioracyjnych,
 - h) pozostałe zgodnie z § 12 niniejszej uchwały;
- 7) Stawka procentowa: 30%.

§ 25. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDZ** (ok. 3,59 ha) (ul. Obwodowa), wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu: **teren drogi zbiorczej,**

- a) dopuszcza się lokalizowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 14 niniejszej uchwały;

2) Parametry, wyposażenie i dostępność:

a) szerokość dróg w liniach rozgraniczających, jak na rysunku planu,

b) wyposażenie:

- drogę należy wyposażyć w chodnik przynajmniej z jednej strony jezdni i ścieżkę rowerową przynajmniej po jednej stronie jezdni,
- zatoki autobusowe i inne – zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) dostępność do terenów przyległych: z ograniczeniami, zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) obowiązuje zakaz realizacji nowych zjazdów z ul. Obwodowej (droga powiatowa nr 1463G) za wyjątkiem realizacji zjazdów dla inwestycji celu publicznego. Wykorzystanie istniejących zjazdów z ul. Obwodowej dla nowych inwestycji może nastąpić wyłącznie za zgodą i na warunkach zarządcy drogi;

3) Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: zgodnie z § 9 niniejszej uchwały;

4) Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;

5) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z § 8 niniejszej uchwały;

6) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) część terenu znajduje się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 10 lat i raz na 100 lat, na którym obowiązują ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów odrębnych prawa wodnego,

b) teren znajduje się w granicach obszaru niskiego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 500 lat,

c) przez teren przebiega napowietrzna linia energetyczna średniego napięcia 15kV i napowietrzna linia energetyczna wysokiego napięcia 110kV, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 2 niniejszej uchwały,

d) w zagospodarowaniu drogi należy przewidzieć przynajmniej jednostronny pas zieleni z rodzimą zielenią wysoką,

e) pozostałe zgodnie z § 12 niniejszej uchwały;

7) Stawka procentowa: 0%.

§ 26. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDL** (ok. 1,10 ha) (ul. Rolnicza), wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu: teren drogi lokalnej,

a) dopuszcza się lokalizowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 14 niniejszej uchwały;

2) Parametry, wyposażenie i dostępność:

a) szerokość drogi **1KDL** od 10 do 21 m w liniach rozgraniczających, jak na rysunku planu,

b) wyposażenie:

- drogę należy wyposażyć w chodnik przynajmniej z jednej strony jezdni,
- zatoki autobusowe i inne – zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) dostępność do terenów przyległych:

- zgodnie z przepisami odrębnymi,
- lokalizacja nowych zjazdów i wykorzystanie istniejących zjazdów z terenu dla nowych inwestycji może nastąpić wyłącznie za zgodą i na warunkach zarządcy drogi;

3) Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: zgodnie z § 9 niniejszej uchwały;

4) Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;

5) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:

- a) tereny znajdują się w granicach strefy ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, obowiązują ustalenia zawarte w §8 ust. 1 niniejszej uchwały,
- b) pozostałe zgodnie z § 8 niniejszej uchwały;

6) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- a) przez tereny przebiega napowietrzna linia energetyczna średniego napięcia 15kV i napowietrzna linia energetyczna wysokiego napięcia 110kV, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 2 niniejszej uchwały,
- b) w zagospodarowaniu drogi należy przewidzieć przynajmniej jednostronny pas zieleni z rodzimą zielenią wysoką,
- c) pozostałe zgodnie z § 12 niniejszej uchwały;

7) Stawka procentowa: 0%.

§ 27. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD** (ok. 0,07 ha) i **2KDD** (ok. 0,04 ha), wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu: **teren drogi dojazdowej,**

- a) dopuszcza się lokalizowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 14 niniejszej uchwały;

2) Parametry, wyposażenie i dostępność:

- a) szerokość dróg w liniach rozgraniczających, jak na rysunku planu,
- b) wyposażenie: drogę należy wyposażyć w chodnik przynajmniej po jednej stronie jezdni,
- c) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;

3) Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: zgodnie z § 9 niniejszej uchwały;

4) Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;

5) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z § 8 niniejszej uchwały;

6) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- a) przez teren **1KDD** przebiega napowietrzna linia energetyczna średniego napięcia 15kV, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 2 niniejszej uchwały,
- b) przez teren **2KDD** przebiega napowietrzna linia energetyczna wysokiego napięcia 110kV, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 2 niniejszej uchwały,
- c) pozostałe zgodnie z § 12 niniejszej uchwały;

7) Stawka procentowa: 0%.

§ 28. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KR** (ok. 0,04 ha), **2KR** (ok. 0,29 ha) i **4KR** (ok. 0,16 ha), wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu: **teren komunikacji drogowej wewnętrznej,**

- a) dopuszcza się lokalizowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 14 niniejszej uchwały;

2) Parametry, wyposażenie i dostępność:

- a) szerokość dróg w liniach rozgraniczających, jak na rysunku planu,
- b) wyposażenie: dowolne,
- c) dostępność do terenów przyległych:

- dla terenu **1KR**: lokalizacja zjazdów może nastąpić wyłącznie za zgodą i na warunkach zarządcy drogi,

- dla terenów **2KR** i **4KR**: bez ograniczeń;

- 3) Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy;
- 4) Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;
- 5) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) teren **4KR** znajduje się w granicach strefy ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 niniejszej uchwały,
 - b) pozostałe zgodnie z § 8 niniejszej uchwały;
- 6) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) tereny **1KR** i **2KR** znajdują się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 10 lat i raz na 100 lat, na którym obowiązują ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów odrębnych prawa wodnego,
 - b) tereny **1KR** i **2KR** znajdują się w granicach obszaru niskiego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 500 lat,
 - c) pozostałe zgodnie z § 12 niniejszej uchwały;
- 7) Stawka procentowa: 0%.

§ 29. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3KR** (ok. 0,91 ha) wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu: **teren komunikacji drogowej wewnętrznej**,
 - a) dopuszcza się lokalizowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 14 niniejszej uchwały;
- 2) Parametry, wyposażenie i dostępność:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających, jak na rysunku planu,
 - b) wyposażenie: dowolne,
 - drogę należy wyposażyć w chodnik przynajmniej po jednej stronie jezdni i ścieżkę rowerową przynajmniej po jednej stronie jezdni,
 - zatoki autobusowe i inne – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - dostępność do terenów przyległych: lokalizacja zjazdów może nastąpić wyłącznie za zgodą i na warunkach zarządcy drogi;

- 3) Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy;
- 4) Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;
- 5) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z § 8 niniejszej uchwały;
- 6) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) w zagospodarowaniu drogi należy przewidzieć przynajmniej jednostronny pas zieleni z rodzimą zielenią wysoką,
 - b) pozostałe zgodnie z § 12 niniejszej uchwały;
- 7) Stawka procentowa: 0%.

§ 30. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KR-W** (ok. 0,39 ha), wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu: **teren komunikacji drogowej wewnętrznej lub wód – rów melioracyjny z pasem do obsługi rowu**,
 - a) obowiązują ustalenia § 7 ust. 10 niniejszej uchwały,
 - b) dopuszcza się budowę i montaż wszelkich urządzeń i budowli służących regulacji stosunków wodnych;

2) Parametry, wyposażenie i dostępność:

- a) szerokość dróg w liniach rozgraniczających,
- b) wyposażenie: dowolne,
- c) dostępność do terenów przyległych: lokalizacja zjazdów może nastąpić wyłącznie za zgodą i na warunkach zarządcy drogi;

3) Zasady dotyczące systemów komunikacji: dostępność drogowa z terenów przyległych;

4) Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;

5) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z § 8 niniejszej uchwały;

6) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:

- a) teren znajduje się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 10 lat i raz na 100 lat, na którym obowiązują ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów odrębnych prawa wodnego,
- b) teren znajduje się w granicach obszaru niskiego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 500 lat,
- c) przez teren przebiega napowietrzna linia energetyczna średniego napięcia 15kV i napowietrzna linia energetyczna wysokiego napięcia 110kV, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 2 niniejszej uchwały,
- d) pozostałe zgodnie z § 12 niniejszej uchwały;

7) Stawka procentowa: 0%.

§ 31. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **II** (ok. 0,01 ha), wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu: **teren infrastruktury technicznej** – przepompownia wód deszczowych,

- a) dopuszcza się lokalizowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 14 niniejszej uchwały,
- b) ustala się zakaz zabudowy, za wyjątkiem ppkt a;

2) Zasady dotyczące systemów komunikacji: dostępność drogowa z terenu **1KR**;

3) Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;

4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z § 8 niniejszej uchwały;

5) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:

- a) teren znajduje się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 10 lat i raz na 100 lat, na którym obowiązują ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów odrębnych prawa wodnego,
- b) teren znajduje się w granicach obszaru niskiego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 500 lat,
- c) pozostałe zgodnie z § 12 niniejszej uchwały;

6) Stawka procentowa: 0%.

§ 32. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **II-ZP** (ok. 0,72 ha), wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu: **teren infrastruktury technicznej lub zieleni urządzonej**,

- a) dopuszcza się lokalizowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 14 niniejszej uchwały,
- b) dopuszcza się zagospodarowanie związane z rekreacyjnym wykorzystaniem terenu tj. ścieżki piesze, ławki, obiekty małej architektury, itp.,

- c) należy stosować rodzime gatunki roślin, z uwzględnieniem warunków siedliskowych,
- d) ustala się zakaz zabudowy, za wyjątkiem ppkt a i b;
- 2) Zasady dotyczące systemów komunikacji: dostępność drogowa z terenu **1KDZ** i **1KR**;
- 3) Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: zgodnie z § 9 niniejszej uchwały;
- 4) Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;
- 5) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z § 8 niniejszej uchwały;
- 6) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a) teren znajduje się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 10 lat i raz na 100 lat, na którym obowiązują ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów odrębnych prawa wodnego,
 - b) teren znajduje się w granicach obszaru niskiego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 500 lat,
 - c) pozostałe zgodnie z § 12 niniejszej uchwały;
- 7) Stawka procentowa: 0%.

§ 33. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1W** (ok. 0,22 ha), **2W** (ok. 1,11 ha), **3W** (ok. 0,71 ha) i **4W** (ok. 0,24 ha) wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu: **teren wód – rów melioracyjny z pasem do obsługi rowu**,
 - a) w granicach terenu **4W** ustala się lokalizację rowu melioracyjnego o splywie w kierunku terenu **3W**,
 - b) dopuszcza się lokalizowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 14 niniejszej uchwały,
 - c) obowiązują ustalenia § 7 ust. 10 niniejszej uchwały,
 - d) dopuszcza się budowę i montaż wszelkich urządzeń i budowli służących regulacji stosunków wodnych;
- 2) Parametry:
 - a) szerokość terenu **2W** 7m od osi rowu oraz jak na rysunku planu,
 - b) szerokość terenów **1W**, **3W** i **4W** jak w liniach rozgraniczających,
- 3) Zasady dotyczące systemów komunikacji:
 - a) dostępność drogowa z terenów przyległych,
 - b) dopuszcza się zjazdy z terenu **3KR** przez teren **4W**;
- 4) Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;
- 5) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) tereny **1W** i **3W** znajdują się w granicach strefy ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 3 niniejszej uchwały,
 - b) pozostałe zgodnie z § 8 niniejszej uchwały;
- 6) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a) przez teren **1W** przebiega napowietrzna linia energetyczna średniego napięcia 15kV, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 2 niniejszej uchwały,
 - b) pozostałe zgodnie z § 12 niniejszej uchwały;
- 7) Stawka procentowa: 0%.

§ 34. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1WS** (ok. 0,06 ha), wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu: **teren wód powierzchniowych śródlądowych** - Kanał Łyski,

- a) dopuszcza się lokalizowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 14 niniejszej uchwały,
 - b) dopuszcza się budowę i montaż wszelkich urządzeń i budowli służących regulacji stosunków wodnych,
 - c) dopuszcza się zachowanie istniejących urządzeń melioracyjnych,
 - d) dopuszcza się realizację mostów drogowych, pieszo – jezdnych, kładek dla pieszych, pomostów, urządzeń turystyki wodnej i rekreacji,
 - e) obowiązuje zakaz kanalizowania rzeki Redy i Kanału Łyski, zmieniania ich przebiegu, za wyjątkiem konieczności budowy dróg publicznych i wewnętrznych,
 - f) dopuszcza się umocnienie brzegów wyłącznie materiałami naturalnymi np. faszyną, kamieniami, gabionami itp.;
- 2) Zasady dotyczące systemów komunikacji: dostępność drogowa z terenów przyległych;
- 3) Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;
- 4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z § 8 niniejszej uchwały;
- 5) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w jego użytkowaniu: zgodnie z § 12 niniejszej uchwały;
- 6) Stawka procentowa: 0%.

§ 35. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZN** (ok. 0,36 ha), **2ZN** (ok. 0,98 ha), **3ZN** (ok. 2,93 ha) i **4ZN** (ok. 0,69 ha), wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu: teren zieleni naturalnej,
- a) dopuszcza się lokalizowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 14 niniejszej uchwały;
- 2) Zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: ustala się zakaz zabudowy;
- 3) Zasady dotyczące systemów komunikacji: dostępność drogowa z terenów przyległych;
- 4) Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: zgodnie z § 9 niniejszej uchwały;
- 5) Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;
- 6) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:
- a) tereny **1ZN** i **2ZN** znajdują się w granicach strefy ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 3 niniejszej uchwały,
 - b) pozostałe zgodnie z § 8 niniejszej uchwały;
- 7) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w jego użytkowaniu: nie dotyczy:
- a) przez teren **1ZN** przebiega napowietrzna linia energetyczna średniego napięcia 15kV, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 2 niniejszej uchwały,
 - b) pozostałe zgodnie z § 12 niniejszej uchwały;
- 8) Stawka procentowa: 0%.

Rozdział 4 **Ustalenia końcowe**

§ 36. Traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Redy dla obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym nr 6 (dawniej Moście Błota), przyjęty Uchwałą Nr XXXVIII/397/2017 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 20 grudnia 2017 r. w granicach obszaru niniejszego planu.

§ 37. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Redy.

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

Przewodniczący Rady

Łukasz Kamiński


RADOŚĆ PRACY!
Karolina Szrot
Gd. - 2426

Uzasadnienie
do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla obszaru położonego w rejonie ul. Obwodowej i Rolniczej w Redzie

Projekt planu opracowany został w oparciu o uchwałę Nr XLIII/436/2022 z dnia 27 stycznia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Obwodowej i Rolniczej w Redzie. Projekt planu obejmuje obszar o powierzchni ok. 73,90 ha.

Dla części obszaru objętego granicami niniejszego opracowania obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Redy dla obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym nr 6 (dawniej Moście Błota), przyjęty uchwałą nr XXXVIII/397/2027 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 20 grudnia 2017 r.

Obszar planu posiada wysoki potencjał inwestycyjny. Celem przedmiotowego planu było przeznaczenie terenów na cele produkcyjno-usługowe, zgodnie ze wskazanymi w studium kierunkami zagospodarowania przestrzennego. W związku z uzasadnionymi i licznymi uwagami mieszkańców, które wpłynęły po pierwszym wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu, przeznaczenie dużej części obszaru planu zostało zmienione z funkcji usługowo-produkcyjnej na cele elektrowni słonecznej. Powodem zmiany był fakt, że wprowadzenie na obszarze planu funkcji usługowo-produkcyjnej wiązałoby się z koniecznością wykonania przez Gminę dużej inwestycji związanej z retencjonowaniem wód deszczowych o szacowanych kosztach rzędu ok. 25,2 mln zł (źródło: „Koncepcja odwodnienia i retencji obszaru MPZP w rejonie Rowu Granicznego i Kanału Łyskiego w Redzie”). Ponadto funkcja usługowa, produkcyjna i magazynowa z pewnością generowałaby znaczne natężenie ruchu samochodów ciężarowych, do czego nie jest przystosowany obecny układ komunikacyjny. Pierwotny projekt planu miejscowego z funkcją usługowo-produkcyjną zakładał powiązanie komunikacyjne z planowaną przez Gminę tzw. drogą wschodnią i w dalszym ciągu z planowaną drogą o znaczeniu ponadlokalnym Via Maris. W związku z tym, że termin realizacji obu tych dróg jest obecnie nieznan, uznano, że uruchomienie dużych terenów inwestycyjnych przed realizacją tych dróg mogłoby spowodować paraliż komunikacyjny miasta.

Ustalenia planu wyznaczają ponadto tereny umożliwiające rozbudowę Miejskiego Przedsiębiorstwa Ciepłowniczo-Komunalnego „Koksik”.

We wschodniej części planu, na działce nr 592 wyznaczono tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Przeznaczenie to wynika z wydanej decyzji o warunkach zabudowy i już zrealizowanej części inwestycji mieszkaniowej i służy uporządkowaniu sytuacji planistycznej.

Rozwiązania przedmiotowego planu nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Redy”.

Zgodnie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) w uzasadnieniu należy przedstawić w szczególności:

1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.):

- plan realizuje wymogi ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, szczególnie w zakresie: wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walorów architektonicznych i krajobrazowych, wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych, walorów ekonomicznych przestrzeni, potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa, prawa własności, potrzeb interesu publicznego – poprzez poszczególne ustalenia w planie miejscowym, jak również poprzez ustawową procedurę uzgodnień i opinii;
- w zakresie potrzeb infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych plan nie ogranicza możliwości rozwoju, co wynika z definicji terenu w ustaleniach ogólnych treści uchwały; na obszarze opracowania planu zapewnia się potrzeby związane z odpowiednią ilością i jakością wody do celów zaopatrzenia ludności. W trakcie procedury planistycznej zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez możliwość złożenia wniosków, bądź uwag drogą e-mailową, informując o tym w odpowiednich ogłoszeniach i obwieszczeniach. Projekt przedmiotowego planu miejscowego był trzykrotnie wyłożony do publicznego wglądu w siedzibie Urzędu miasta Redy. Po raz pierwszy w dniach od 19.04.2024 r. do 10.05.2024 r., po raz drugi w dniach od 27.09.2024 r. do 18.10.2024 r. oraz po raz trzeci w dniach od 30.12.2024 r. do 20.01.2025 r. Ponadto w dniach 07.04.2024 r., 03.10.2024 r. oraz 09.01.2025 r. odbyły się publiczne dyskusje na temat rozwiązań przyjętych w projekcie

przedmiotowego planu, tym samym zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych. Do projektu planu miejscowego po pierwszym wyłożeniu do publicznego wglądu w ustawowym terminie do dnia 24.05.2024 r. wpłynęło 117 uwag w 27 pismach, po drugim wyłożeniu do dnia 04.11.2024 r. wpłynęło 45 uwag w 17 pismach natomiast po trzecim wyłożeniu do dnia 03.02.2025 r. wpłynęło 13 uwag w 4 pismach;

- przy ustalaniu przeznaczenia terenów oraz określaniu sposobów zagospodarowania i korzystania z terenów uwzględniono wnioski i uwagi składane w trakcie sporządzania planu przez osoby prywatne jak i organy publiczne, ważąc przy tym interes publiczny i prywatny oraz mając na uwadze ochronę istniejącego stanu zagospodarowania terenów.

2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.):

- nie zbadano zgodności planu z analizą w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Redy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z uwagi na brak takiego opracowania;

3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

- wpływ ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy jest pozytywny, gdyż jego uchwalenie przyczynia się do rozwoju ekonomicznego, wzbudzania aktywności gospodarczej wśród inwestorów i mieszkańców oraz branż związanych z dalszymi procesami inwestycyjnymi; koszt sporządzenia przedmiotowego planu jest znikomy dla budżetu gminy w porównaniu do korzyści jakie za sobą niesie możliwość rozwoju gospodarczego;
- w obszarze planu nie wyklucza się rozbudowy i modernizacji istniejącej infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy

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

BURMISTRZ
Richert
mgr Mateusz Richert

Kierownik
Biura Urbanistyki i Architektury
[Signature]
mgr inż. arch. Hanna Dziubek-Lechowska