

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W REDZIE**

DRUK Nr. 251

z dnia 18 grudnia 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu Rekowa, dla obszaru położonego w rejonie ul. Rekowskiej, Miodowej, Sosnowej i Kościelnej 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 (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) oraz w wykonaniu uchwały nr LXXI/701/2024 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 25 stycznia 2024 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu Rekowa, dla obszaru położonego w rejonie ul. Rekowskiej, Miodowej, Sosnowej i Kościelnej w Redzie, uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu Rekowa, dla obszaru położonego w rejonie ul. Rekowskiej, Miodowej, Sosnowej i Kościelnej w Redzie, zwany dalej planem, po sprawdzeniu, że nie narusza on ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Redy”, podjętego uchwałą nr XXIX/239/97 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 8 kwietnia 1997 r., Aneks do studium uchwalony uchwałą nr XXIX/297/2001 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 5 czerwca 2001 r., zmiana studium uchwalona uchwałą nr XXXV/335/2005 Rady Miejskiej Redy z dnia 8 czerwca 2005 r., zmiana studium (dla wschodniej części miasta) uchwalona uchwałą nr XVII/246/2008 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 6 listopada 2008 r., zmiana studium dla obszaru Moście Błota uchwalona uchwałą nr III/24/2014 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 17 grudnia 2014 r., zmiana studium fragmentu miasta Redy w rejonie ulicy Gniewowskiej, uchwalona uchwałą nr XXIV/242/2016 Rady Miejskiej Redy z dnia 30 listopada 2016 r.

2. Granice terenu objętego planem stanowią:

- 1) od wschodu i południowego wschodu: linia kolejowa nr 213;
- 2) od południowego zachodu: ulica Rekowska;
- 3) od północy: granica obszaru chronionego krajobrazu Puszczy Darżlubskiej;
- 4) od północnego wschodu: ulica Kościelna.

3. Powierzchnia terenu objętego planem wynosi około 10,50 ha.

§ 2. 1. Integralną częścią uchwały jest:

- 1) załącznik nr 1 do uchwały zawierający rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 do uchwały zawierający rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 do uchwały zawierający 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;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne.

2. Część tekstowa uchwały składa się z następujących rozdziałów:

- 1) Rozdział 1 – Przepisy ogólne;
- 2) Rozdział 2 – Ustalenia ogólne obowiązujące na całym obszarze objętym planem;
- 3) Rozdział 3 – Ustalenia szczegółowe dla terenów wyróżnionych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 4) Rozdział 4 – Przepisy końcowe.

3. Część graficzna - rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały, zawiera następujące oznaczenia.

- 1) granica obszaru objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu,
- 3) oznaczenie terenu;
- 4) przeznaczenie terenu.
 - a) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) MNW – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - c) MNW-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług,
 - d) US-ZP – teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej,
 - e) KDL – teren drogi lokalnej,
 - f) KDD – teren drogi dojazdowej,
 - g) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - h) KPP – teren komunikacji pieszej,
 - i) KKK – teren komunikacji kolejowej,
 - j) IE – teren elektroenergetyki,
 - k) ZP – teren zieleni urządzonej;
- 5) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu wartościowy dziedziczy do zachowania i ochrony (orientacyjna lokalizacja),
- 6) zasady dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
 - a) budynek o wartościach historyczno-kulturowych,
 - b) kapliczka przydrożna o wartościach historyczno-kulturowych;
- 7) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
 - a) granica Obszaru Chronionego Krajobrazu Puszczy Darżlubskiej,
 - b) granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 „Pradolina Kaszubska i rzeka Reda”,
 - c) granica terenu zamkniętego,
 - d) granica terenu zamkniętego – po realizacji inwestycji na linii kolejowej nr 213 Reda – Hel,
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.
 - a) strefa ograniczeń w zagospodarowaniu terenu w odległości 20 m od granic obszaru kolejowego,
 - b) pas eksploatacyjny dla infrastruktury wodociągowej;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV wraz z pasem ochrony funkcyjnej

§ 3. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące definicje terminów użytych w planie:

- 1) **funkcje usługowe, usługi** – rozumie się przez to działalność związaną z placą nieprodukcyjną, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności m.in. w zakresie oświaty i wychowania, ochrony zdrowia i opieki społecznej, kultury religijnej, kultury, kultury fizycznej i sportu, turystyki i wypoczynku (w tym wynajem krótkoterminowy), rekreacji i rozrywki, handlu, gastronomii, administracji, finansów, transportu i łączności, ochrony oraz bezpieczeństwa ludności i mienia itp. a także usługi świadczone w wykonywaniu wolnych zawodów oraz działalność wytwórcza rzemieślników oraz artystów, prowadzona działalność nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych poziomów emisji do środowiska a także pogarszać standardów

zamieszkania na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub funkcji mieszkaniowej w granicach terenów MNW-U;

- 2) **funkcje usług obsługi komunikacji** – rozumie się przez to funkcje związane z obsługą transportu samochodowego takie jak. stacja paliw, myjnia, serwis samochodowy, warsztat, lakiernia, diagnostyka, stacja obsługi samochodów, auto-złom itp.;
- 3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków Nieprzekraczalne linie zabudowy określone w planie nie dotyczą następujących elementów bryły budynku, chyba, że ustalenia w karcie terenu stanowią inaczej:
 - a) w kondygnacji parteru ganków wejściowych, wiatrołapów, zadaszeń nad wejściami, schodów i pochylni wejściowych do budynku itp ,
 - b) w wyższych kondygnacjach wykuszy, loggii, balkonów i innych podobnych elementów bryły budynku,
 - c) części podziemnych budynków oraz podziemnych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej; Elementy bryły budynku, wymienione w lit. a oraz b, mogą przekraczać wyznaczoną nieprzekraczalną linię zabudowy nie więcej niż 1,5 m przy czym elementy przekraczające linię zabudowy nie mogą stanowić więcej niż 50% szerokości elewacji, na której się znajdują,
- 4) **dach płaski** – dach o nachyleniu poszczególnych połaci maksymalnie 12°;
- 5) **działka budowlana** – zgodnie z definicją działki budowlanej, o której mowa w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 6) **stan istniejący** – stan jak w chwili uchwalenia planu miejscowego; w przypadku istniejącej zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznacza to wszelkie obiekty budowlane, zrealizowane zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 7) **meble miejskie** – wszystkie elementy małej architektury miejskiej o praktycznych funkcjach dostosowanych do potrzeb i charakteru miejsca, w którym się znajdują, służące użytkownikom terenu i mające wpływ na ogólną estetykę przestrzeni, w której się znajdują;
- 8) **zabudowa** – ogół budynków na danym terenie;
- 9) **teren** – obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o przeznaczeniu zdefiniowanym w § 5 i skonkretyzowanym w odpowiedniej karcie terenu, przeznaczony także pod drogi, sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej (w tym stacje bazowe telefonii komórkowej) oraz zieleń,
- 10) **zabudowa grupowa** - jedna z form zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w myśl rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- 11) **front działki** - należy przez to rozumieć granicę działki przylegającą do drogi, z której odbywa się główny wjazd na działkę;
- 12) **retencjonowanie** – 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 ;
- 13) **jaskrawa kolorystyka** – kolor materiałów budowlanych przejawiony, połyskujący, o wysokiej intensywności barw oraz niebędący kolorem naturalnym – tradycyjnych materiałów budowlanych (tzn cegła ceramiczna, dachówka ceramiczna, tynk mineralny w odcieniach bieli, bezu, kamień naturalny w partii cokołowej, drewno).

§ 4. 1. Obszar objęty planem dzieli się na wyróżnione na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu, w tym tereny komunikacji, oznaczone w tekście i na rysunku planu:

- 1) cyfrą arabską oznaczającą kolejny numer terenu;
- 2) symbolem klasy przeznaczenia terenu

2 Numeracja terenów jest ciągła w ramach danego przeznaczenia terenu.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne obowiązujące na całym obszarze objętym planem

§ 5. 1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyróżnionych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi:

- 1) tereny przeznaczone pod zabudowę:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony w planie jako MN,
 - b) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczony w planie jako MNW,
 - c) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczony w planie jako MNW-U,
- 2) teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej, oznaczony jako US-ZP;
- 3) teren zieleni urządzonej, oznaczony jako ZP,
- 4) teren infrastruktury technicznej: teren elektroenergetyki, oznaczony jako IE,
- 5) tereny komunikacji.
 - a) tereny komunikacji drogowej publicznej, oznaczone w planie jako: KDL – teren drogi lokalnej, KDD – teren drogi dojazdowej,
 - b) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony w planie jako KR,
 - c) teren komunikacji pieszej, oznaczony jako KPP,
 - d) teren komunikacji kolejowej, oznaczony jako KKK

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu

1 Elementami kształtującymi łąd przestrzenny w obszarze planu są wyznaczone w planie nieprzekraczalne linie zabudowy oraz ustalenia zawarte w dalszej części uchwały w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

2 Ustala się następujące zasady kształtowania zielono-niebieskiej infrastruktury w obszarze objętym planem.

- 1) obowiązuje zachowanie występującej zieleni, w tym przede wszystkim wartościowego drzewostanu, w terenach oznaczonych w planie jako 01ZP oraz 02ZP, dopuszcza się zagospodarowanie terenów w formie zieleni komponowanej o zróżnicowanym składzie gatunkowym, dostosowanym do warunków siedliskowych,
- 2) na terenach komunikacji drogowej publicznej należy wprowadzać zadziwienia z uwzględnieniem przebiegu istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz wymogów bezpieczeństwa ruchu;
- 3) co najmniej 30% powierzchni biologicznie czynnej, o której mowa w ustaleniach szczegółowych dla terenów wymienionych w § 5 ust. 1 pkt 1, należy zagospodarować w formie grup drzew i krzewów, o zróżnicowanym składzie gatunkowym, dostosowanym do warunków siedliskowych; do ukształtowania zasobu zieleni należy wykorzystać istniejące drzewa i krzewy,
- 4) na rysunku planu oznaczono orientacyjną lokalizację wartościowego drzewostanu do zachowania oraz ochrony;
- 5) w zagospodarowaniu powierzchni biologicznie czynnej należy zastosować rozwiązania uwzględniające retencję wód opadowych i roztopowych, takie jak łąki kwietne, ogrody deszczowe, ogrody kieszonkowe itp.

3 W zakresie stosowanych materiałów oraz kolorystyki zabudowy na terenach oznaczonych w planie jako MN, MNW oraz MNW-U ustala się:

- 1) wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym np. tynk, cegła, drewno, kamień, szkło itp., dopuszcza się stosowanie stali, miedzi oraz wysokiej jakości kompozytowych okładzin elewacyjnych, w tym imitujących materiały naturalne jak wyżej, wyklucza się stosowanie jaskrawych, intensywnych kolorów kontrastujących z otoczeniem,

- 2) ujednoliconą kolorystykę pokrycia dachów ograniczoną do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej (ceglastej), białów, szarości i czerni,
- 3) dla dachów spadzistych obowiązuje zastosowanie pokryć dachowych z materiałów trwałych wysokiej jakości, z wykluczeniem stosowania materiałów takich jak płyty faliste, blacha trapezowa, papa termozgrzewalna itp.

4. Wszelkie działania inwestycyjne należy realizować z poszanowaniem zasad ochrony i kształtowania ładui przestrzennego określonych w niniejszej uchwale.

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

1. Dla przedsięwzięć lokalizowanych na terenie objętym planem ustala się:

- 1) wyklucza się przedsięwzięcia mogące spowodować przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych dot. ochrony środowiska,
- 2) zasięg uciążliwości dla środowiska, wynikających z działalności gospodarczej prowadzonej na danym terenie, winien być bezwzględnie 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.

2. W obszarze objętym planem obowiązuje zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu:

- 1) na granicy terenów, oznaczonych jako MNW-U – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- 2) na granicy terenów, oznaczonych jako MN lub MNW – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) na granicy terenu, oznaczonego jako US-ZP – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
- zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska

3 W zakresie oddziaływania hałasu i wibracji obowiązuje.

- 1) w zabudowie z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi znajdującej się w uciążliwościach akustycznych dróg publicznych oraz linii kolejowej, zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami;
- 2) nowe budynki mieszkalne, budynki zamieszkania zbiorowego oraz użyteczności publicznej winny być usytuowane w odległości zapewniającej zachowanie, w zależności od przeznaczenia budynku, dopuszczalnych poziomów hałasu i wibracji określonych w przepisach odrębnych; w przypadku lokalizacji nowej zabudowy z przeznaczeniem na pobyt stały ludzi w strefie oddziaływania hałasu i innych uciążliwości z tytułu sąsiedztwa dróg o dużym natężeniu ruchu oraz linii kolejowej, ochrona przed ww. uciążliwościami należy do inwestora oraz jego następców prawnych

4 W granicach obszaru objętego planem należy wzbogacać szatę roślinną a tym samym krajobraz poprzez wprowadzanie drzew i krzewów zróżnicowanych pod względem gatunkowym oraz zgodnych z lokalnymi warunkami siedliskowymi. Do kształtowania zasobu zieleni należy w maksymalnym stopniu wykorzystać istniejące zadziwienia, przy czym w granicach terenu 02ZP obowiązuje nakaz zachowania istniejącego drzewostanu.

5 Realizując ustalenia planu należy zapewnić ochronę dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie przyrody

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

1 W obszarze objętym planem nie występują obiekty ani obszary ujęte w ewidencji zabytków albo wpisane do rejestru zabytków.

2. W terenie 03 MNW-U zlokalizowany jest obiekt o wartościach historyczno-kulturowych – budynek mieszkalny z przełomu XIX i XX wieku, wyróżniony na rysunku planu odrębnym oznaczeniem. Obowiązuje zachowanie i ochrona historycznej bryły, historycznego kształtu dachu, historycznej dyspozycji ścian (rozstawienie drzwi i okien), historycznej formy architektonicznej, historycznego detalu architektonicznego (w tym wielkość i kształt otworów okiennych i drzwiowych oraz podziałów stolarki okiennej i drzwiowej), historycznych materiałów budowlanych oraz historycznej kolorystyki. Obowiązuje zakaz rozbudowy i nadbudowy budynku.

3. Na obszarze objętym planem, w terenie 01KDL, znajduje się kapliczka przydrozna, o wartościach historyczno-kulturowych, której orientacyjną lokalizację oznaczono odpowiednim symbolem graficznym na rysunku planu. Ochronie podlega forma architektoniczna kapliczki, zastosowane materiały oraz jej funkcja religijno-kulturalna. W przypadku przebudowy dróg publicznych w sąsiedztwie kapliczki, dopuszcza się jej przeniesienie lub odtworzenie na innym terenie, w najbliższej możliwej lokalizacji od pierwotnego usytuowania.

4. W obszarze objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej.

§ 9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. Na obszarze objętym planem ogólnodostępną przestrzeń publiczną stanowią teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej, oznaczony w planie jako 01US-ZP, teren zieleni urządzonej, oznaczony jako 01ZP oraz tereny komunikacji drogowej publicznej, oznaczone w planie jako KDL oraz KDD, gdzie obowiązują następujące zasady:

- 1) wyposażanie przestrzeni w obiekty niezbędne dla potrzeb użytkowników terenu, takie jak meble miejskie, zieleni komponowana, zapewnienie odpowiedniego oświetlenia przestrzeni itp.,
- 2) wyklucza się lokalizację wszelkich elementów instalacji i urządzeń technicznych wpływających negatywnie na estetyczny wygląd przestrzeni, ustalenie nie dotyczy urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, w tym stanowiących niezbędne wyposażenie dróg,
- 3) spójny wzór mebli miejskiego w zakresie stosowanych materiałów, kolorystyki, detalu itp.,
- 4) stosowanie zasad uniwersalnego projektowania w celu zagospodarowania terenu bez barier architektonicznych dla osób ze szczególnymi potrzebami;
- 5) obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowych;
- 6) dopuszcza się tymczasowe obiekty budowlane, o których mowa w przepisach odrębnych oraz urządzenia techniczne, z zastrzeżeniem pkt 2

2. Elewacje budynków, a także posadzki i nawierzchnie, widoczne z przestrzeni publicznych należy wykonać z zachowaniem wysokich standardów estetycznych tj. z wykorzystaniem materiałów bardzo dobrej jakości oraz zastosowaniem kolorystyki, tworzących kompozycyjnie spójną całość.

3. Na ogólnodostępnych terenach przeznaczonych na cele usługowe oraz w ogólnodostępnych obiektach usługowych, przyjęte rozwiązania winny uwzględnić potrzeby osób z niepełnosprawnościami i innych z ograniczeniami w poruszaniu się w oparciu o projektowanie uniwersalne, w tym m.in. poprzez:

- 1) stosowanie rozwiązań wspomagających ruch osób poruszających się na wózkach inwalidzkich, m.in.: rozwiązania jednopoziomowe, pochylnie, windy, miejsca postojowe dla niepełnosprawnych itp.,
- 2) stosowanie elementów orientacji dla osób niewidomych i słabo widzących, np. nawierzchnie fakturowe na ciągach pieszych wykorzystujące różnice faktury dla orientacji przestrzennej, plany, makiety i znaki z informacją ryflowaną, kwietniki zapachowe identyfikujące określone miejsca itp.

§ 10. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1. Wszystkie parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a także linie zabudowy i gabaryty obiektów zawarte są w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów wyznaczonych w planie.

2. Ustalono w planie parametry: maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy - nie dotyczą działek wydzielanych pod drogi publiczne, drogi wewnętrzne, dojazdy, dojścia oraz urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej

3. W granicach terenów wyznaczonych w planie obowiązują następujące formy zabudowy.

- 1) w granicach terenów oznaczonych jako MN⁺ wolnostojąca lub bliźniacza lub szeregową; wyklucza się zabudowę grupową;
- 2) w granicach terenów oznaczonych jako MNW-U⁺ wolnostojąca, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyklucza się zabudowę bliźniaczą, szeregową lub grupową;
- 3) w granicach terenów oznaczonych jako MNW⁺ wolnostojąca; wyklucza się zabudowę bliźniaczą, szeregową lub grupową;
- 4) na pozostałych terenach z możliwością lokalizacji zabudowy dowolna;
- chyba, że ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów określone w Rozdziale 3 stanowią inaczej

4. Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę określa się następujące wskaźniki parkingowe do obliczania wymaganej liczby miejsc do parkowania (dalej jako mp).

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 2 mp na jeden lokal mieszkalny lub 1 mp na każde 50 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej lokalu użytkowego;
- 2) dla usług handlu:
 - a) obiekty o powierzchni sprzedaży do 50 m² włącznie: nie mniej niż 1 mp,
 - b) obiekty o powierzchni sprzedaży powyżej 50 m² do 400 m² włącznie: nie mniej niż 2 mp na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni sprzedaży oraz nie mniej niż 2 mp na 5 zatrudnionych;
- 3) dla pozostałych funkcji usługowych: nie mniej niż 2 mp na 100 m² powierzchni użytkowej obiektu wykorzystywanej na funkcje usługowe oraz nie mniej niż 2 mp na 5 zatrudnionych.

5. Dla funkcji oraz obiektów wymienionych w ust. 4 pkt 1 – 3, każdorazowo należy dodatkowo określić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż:

- 1) 1 stanowisko – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 6 – 15,
- 2) 2 stanowiska – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 16 – 40,
- 3) 3 stanowiska – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 41 – 100,
- 4) 4% ogólnej liczby miejsc parkingowych jeżeli ich ogólna liczba wynosi więcej niż 100. Wyżej wymienione miejsca parkingowe nie wliczają się do bilansu miejsc określonych na podstawie ust. 4, stanowią one dodatkowe miejsca parkingowe.

6. W zakresie sposobu realizacji miejsc do parkowania ustala się.

- 1) obowiązuje realizacja miejsc do parkowania w granicach terenu działki budowlanej, na którym zlokalizowana jest inwestycja - chyba, że ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów stanowią inaczej;
- 2) miejsca do parkowania mogą być sytuowane na poziomie terenu lub jako stanowiska w garażach naziemnych, nadziemnych lub podziemnych;
- 3) tymczasowe obiekty budowlane o funkcjach wywołujących potrzeby parkingowe, a w szczególności obiekty o funkcjach usługowych, podlegają powyższym wymogom;
- 4) przebudowa, rozbudowa, nadbudowa istniejących budynków, lokalizacja nowych budynków, a także zmiana sposobu użytkowania istniejących lokali i budynków, wymaga zaspokojenia potrzeb parkingowych zgodnie z ustalonymi powyżej zasadami.

§ 11. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych

1 Fragment obszaru objętego planem znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 (GZWP nr 110 „Pradolina Kaszubska i rzeka Reda”), dla którego wyznaczono obszar ochronny. W obrębie obszaru ochronnego obowiązują ograniczenia i zakazy związane z ochroną zasobów wód podziemnych określone w przepisach odrębnych. Na terenach położonych w zasięgu GZWP należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, gwarantujące zabezpieczenia przed zanieczyszczeniami wód wódonośnej

2 Fragment terenu 01KDL położony jest w granicach prawnej formy ochrony przyrody tj. w Obszarze Chronionego Krajobrazu Puszczy Darłubskiej. Zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi

3 Na obszarze planu znajdują się tereny zamknięte, które oznaczono na rysunku planu odpowiednim symbolem graficznym, ustanowione przez właściwego ministra do spraw transportu. Występujące ograniczenia dla zagospodarowania w sąsiedztwie terenu zamkniętego zawiera § 13 ust. 2 uchwały

4. Na terenie objętym planem nie występują.

- 1) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 2) krajobrazy priorytetowe,
- 3) tereny górnicze,
- 4) udokumentowane złoża kopalin;
- 5) obszary osuwania się mas ziemnych oraz naturalne predyspozycje do występowania zjawisk osuwiskowych,
- 6) kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla.

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

1 Na obszarze planu nie ustala się granic terenów wymagających procedury scalenia i podziału na podstawie przepisów odrębnych

2 W zakresie scalenia i podziału nieruchomości na wniosek właścicieli lub użytkowników wieczystych, dla terenów oznaczonych w planie jako MN, MNW oraz MNW-U, obowiązują ustalenia jak niżej

- 1) minimalna powierzchnia działki, jak minimalna wielkość nowo wydzielanych działek budowlanych ustalona dla poszczególnych terenów w ustaleniach szczegółowych,
- 2) minimalna szerokość frontu działki 20 m,
- 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego. od 70° do 110°.

3 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 przylegającej działki budowlanej ani wydzieleń na potrzeby infrastruktury technicznej lub terenów komunikacji.

4. W zakresie podziału nieruchomości w obszarze objętym planem obowiązują ustalenia jak w ust. 2 pkt 1-3. Dodatkowo dla nowowydzielanych działek drogowych lub dróg wewnętrznych obowiązują

- 1) szerokość drogi lub działki drogowej nie mniejsza niż 8 m, w przypadku drogi nieprzelotowej zakończenie placem do zawracania o wymiarach nie mniejszych niż 12,5 m x 12,5 m,
- 2) wykonanie narożnych ściągów linii rozgraniczających nie mniejszych niż 5 m x 5 m przy zjazdach z dróg publicznych, skrzyżowaniach dróg wewnętrznych lub na połączeniu placów do zawracania z pozostałym odcinkiem drogi wewnętrznej,
- 3) wydzielone drogi wewnętrzne winny stanowić korytarze techniczne dla lokalizacji infrastruktury technicznej.

5 Dopuszcza się wydzielenie terenu 02ZP jako odrębnej działki, użytkowanej zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie. Przebieg granic określają linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu, wyznaczone na rysunku planu

§ 13. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

1 Na terenach oznaczonych w planie jako 01MNW-U i 02MNW-U, dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o maksymalnej powierzchni sprzedazy do 400 m²

2. Południowo-wschodnią granicę obszaru objętego planem stanowi granica terenu zamkniętego z lokalizacją linii kolejowej ielacji nr 213 ielacji Reda-Hel, oznaczona na rysunku planu odpowiednim symbolem. W celu zapewnienia prawidłowej eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego wyznacza się strefę ograniczeń dla zagospodarowania terenu w odległości 20 m od granic obszaru kolejowego, w której obowiązują nakazy, zakazy oraz ograniczenia wynikające z przepisów z zakresu transportu kolejowego

3 Tereny lub fragmenty terenów, oznaczone na rysunku planu dodatkowym symbolem TZ1, uzyskają status terenu zamkniętego po zrealizowaniu inwestycji poprawiającej przepustowość na linii kolejowej nr 213 Reda-Hel, na podstawie przepisów odrębnych. Przebieg granicy wydzieleni terenów, oznaczonych jako TZ1, określono na rysunku planu.

4 W sąsiedztwie napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV obowiązują ograniczenia dla zagospodarowania terenu w pasie ochrony funkcyjnej o szerokości 7 m w obu kierunkach od osi linii - do czasu jej likwidacji. Każdorazowo zmianę zagospodarowania w obszarze pasa ochrony funkcyjnej należy uzgodnić z zarządcą sieci elektroenergetycznej.

5. W obrębie terenu 05MNW przebiegają odcinki sieci wodociągowej – elementy zbiorniczego systemu infrastruktury komunalnej. Wzdłuż ww odcinków sieci wyznacza się pas eksploatacyjny dla infrastruktury wodociągowej, orientacyjnie oznaczony na rysunku planu, w celu umożliwienia prowadzenia prac eksploatacyjnych i remontowych służbom technicznym gestora sieci. W pasie eksploatacyjnym ustala się zakaz lokalizacji zabudowy oraz trwałych nasadzeń zieleni.

6. Na całym terenie objętym planem wyklucza się możliwość lokalizacji mikroinstalacji w rozumieniu art 2 pkt 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2024 r. poz. 1361 z późn. zm.) wykorzystujących do wytwarzania energii wiatru oraz biogazowni

§ 14. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. Teren objęty planem jest powiązany z zewnętrznym układem komunikacyjnym, który stanowi istniejąca droga wojewódzka nr 216 zlokalizowana poza obszarem objętym planem, poprzez tereny komunikacji drogowej publicznej, oznaczone w planie jako KDL oraz KDD.

2. Poszczególne tereny obsługiwane są przez tereny komunikacji drogowej publicznej oraz tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu. Zasady dostępności do terenów komunikacji zawierają ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

3. Układ dróg publicznych w obszarze objętym planem tworzą.

- 1) istniejąca droga lokalna (wraz z poszerzeniem) oznaczona w planie jako 01KDL (fragment ulicy Rekowskiej),
- 2) istniejące drogi dojazdowe, oznaczone w planie jako 01KDD (ulica Sosnowa), 02KDD i 03KDD (ulica Miodowa), 04KDD (ulica Korzenna), 05KDD (bez nazwy) oraz 06KDD (ulica Kościelna)

4. Uzupełnienie terenów komunikacji drogowej publicznej stanowią tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu jako 01KR oraz 02KR a także tereny komunikacji pieszej, oznaczone jako 01KPP, 02KPP oraz 03KPP

§ 15. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1 Na całym terenie dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi

2. Zaopatrzenie w wodę.

- 1) obowiązuje zaopatrzenie w wodę - istniejącej i projektowanej zabudowy - z sieci wodociągowej, w układzie zapewniającym ciągłą dostawę wody odpowiedniej jakości i wymaganej ilości,
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub rozbiorę istniejącej sieci wodociągowej zlokalizowanej na terenie objętym planem;

- 3) należy przyjąć zasadę lokalizacji sieci i urządzeń wodociągowych w terenach komunikacji drogowej, za zgodą zarządcy lub właściciela drogi, w celu umożliwienia prowadzenia prac eksploatacyjnych oraz remontowych przez gestora sieci;
- 4) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę oraz usytuowanie dróg pożarowych winno odpowiadać przepisom odrębnym.

3 Odprowadzenie ścieków bytowych

- 1) część obszaru objętego planem położona jest w aglomeracji Gdynia, przy czym dla wszystkich terenów przeznaczonych w planie pod zabudowę ustala się zasadę odprowadzania ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) z istniejącej i projektowanej zabudowy - do oczyszczalni ścieków, zlokalizowanej poza obszarem opłacowania, poprzez sieć kanalizacji sanitarnej,
- 3) ścieki powstałe w związku z prowadzoną działalnością na danym terenie i wymagające oczyszczenia przed wprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej do parametrów określonych na podstawie przepisów odrębnych, należy oczyszczać na urządzeniach zlokalizowanych w objętej nieruchomości, na której powstają,
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub rozbiorę istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej zlokalizowanej na terenie objętym planem;
- 5) należy przyjąć zasadę lokalizacji sieci i urządzeń kanalizacji sanitarnej w terenach komunikacji drogowej, za zgodą zarządcy lub właściciela drogi, w celu umożliwienia prowadzenia prac eksploatacyjnych oraz remontowych przez gestora sieci.

4 Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych

- 1) w ramach adaptacji miasta do zmian klimatu, w obszarze objętym planem należy minimalizować ilość nawierzchni szczelnych na rzecz nawierzchni azurowych w celu ograniczenia odpływu wód opadowych i roztopowych oraz dla stworzenia warunków lokalnej filtracji gruntowej, należy zapewnić maksymalną retencję wód opadowych i roztopowych,
- 2) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z dróg publicznych, dróg wewnętrznych, ciągów pieszych itp.
 - a) poprzez retencjonowanie w obszarach pasów drogowych lub w innym terenie, w porozumieniu z właścicielem tego terenu,
 - b) pośrednio lub bezpośrednio do systemu miejskiej kanalizacji deszczowej, na warunkach i za zgodą zarządcy systemu miejskiej kanalizacji deszczowej,
 - c) do układu odwadniającego, nie włączonego do systemu miejskiej kanalizacji deszczowej,
- 3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z działek budowlanych
 - a) ustala się obowiązek retencjonowania wód z powierzchni wszystkich dachów budynków, dojazdów, placów i parkingów położonych w obrębie działek budowlanych,
 - b) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych
 - pośrednio lub bezpośrednio do systemu miejskiej kanalizacji deszczowej, z zastosowaniem opóźnionego odpływu, na warunkach i za zgodą zarządcy systemu miejskiej kanalizacji deszczowej,
 - c) 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 obiektów lub urządzeń ograniczających ilość odprowadzanych wód na rzecz ewaporacji takich jak stawy, oczka wodne, ogrody kieszonkowe, ogrody deszczowe, łąki kwietne itp ;
- 4) wody opadowe i roztopowe pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych (w tym także z miejsc postojowych i parkingów) przed odprowadzeniem do odbiorników wymagają oczyszczenia w stopniu wymaganym przepisami odrębnymi,

5) odpływ wód opadowych i roztopowych z terenów dróg i działek budowlanych realizować w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zalewaniem innych terenów

5 Zaopatrzenie w energię elektryczną:

- 1) obowiązuje rozbudowa sieci i urządzeń dystrybucji energii elektrycznej w zakresie niezbędnym do zaopatrzenia w energię elektryczną zabudowy na całym terenie objętym planem;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną ze źródeł indywidualnych, w tym z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii,
- 3) wyklucza się budowę nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych na całym obszarze objętym planem.

6. Zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej średniego lub niskiego ciśnienia lub ze źródeł indywidualnych.

7 Zaopatrzenie w ciepło:

- 1) dopuszcza się indywidualne, niskoemisyjne lub nieemisyjne sposoby zaopatrzenia w ciepło, wykorzystujące najnowsze technologie grzewcze o wysokiej sprawności,
- 2) wyklucza się lokalizację źródeł ciepła powodujących przekroczenie dopuszczalnych poziomów emisji zanieczyszczeń do powietrza.

8 Zasady rozbudowy infrastruktury teletechnicznej. dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę lub remont infrastruktury systemów i urządzeń telekomunikacyjnych oraz teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych.

§ 16. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów: nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§ 17. Stawka procentowa: dla całego obszaru objętego planem ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów wyróżnionych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi

§ 18. Ustalenia szczegółowe dla terenu 01MNW o powierzchni ok. 0,81 ha, 02MNW o powierzchni ok. 0,44 ha, 03MNW o powierzchni ok. 0,30 ha, 04MNW o powierzchni ok. 0,24 ha, 05MNW o powierzchni ok. 1,74 ha

1 **Przeznaczenie terenu:** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

- 1) ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu poprzez dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących – maksymalnie jeden budynek wolnostojący na jednej działce budowlanej,
 - b) budynków gospodarczych i garaży,
 - c) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu poprzez wykluczenie lokalizacji funkcji usług.
 - a) wymagających usytuowania na działce składowisk surowców, materiałów lub produktów w stanie sypkim,
 - b) funkcji usług obsługi komunikacji.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) od terenu drogi lokalnej 01KDL. w odległości 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) od terenu dróg dojazdowych 01 KDD, 02KDD oraz 06KDD. w odległości 6,0 m oraz wyznaczoną przez istniejącą zabudowę, zgodnie z rysunkiem planu,

- c) od terenu komunikacji drogowej wewnętrznej 01KR oraz 02KR w odległości 4,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) od terenów komunikacji pieszej 01KPP oraz 02KPP w odległości 4,0 m oraz wyznaczoną przez istniejącą zabudowę, zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) od zachodniej granicy planu w obrębie terenu 01MNW. 12,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) maksymalny udział powierzchni zabudowy:
 - dla terenów 01MNW, 04MNW, 05MNW 40%,
 - dla terenów 02MNW, 03MNW 50%,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
 - dla terenów 01MNW, 04MNW, 05MNW 30%,
 - dla terenów 02MNW, 03MNW 25%,
 - c) nadziemna intensywność zabudowy:
 - dla terenów 01MNW, 04MNW, 05MNW minimalna 0,0, maksymalna 1,2,
 - dla terenów 02MNW, 03MNW minimalna 0,0, maksymalna 1,5;
 - d) maksymalna intensywność zabudowy.
 - dla terenów 01MNW, 04MNW, 05MNW 1,6,
 - dla terenów 02MNW, 03MNW 2,0,
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
- a) dla budynków 11,0 m; dla budynków gospodarczych i garaży towarzyszących funkcji mieszkaniowej lub usługowej maksymalna wysokość 4,0 m,
 - b) dla pozostałych obiektów budowlanych 11,0 m, ustalenie nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) rodzaj dachu.
- a) kształt dachu: dwuspadowy lub wielospadowy, wyklucza się dachy mansardowe oraz obce kulturowo,
 - b) kąt nachylenia głównych połaci dachowych: od 30° do 45°; w granicach terenów 02MNW oraz 03MNW dopuszcza się dachy płaskie, dla budynków gospodarczych i garaży dowolny,
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 600 m²,
- 6) pozostałe ustalenia:
- a) zabudowę oraz zagospodarowanie jak w stanie istniejącym, nie spełniające ustaleń planu określonych w ust. 2, uznaje się za zgodne z planem,
 - b) dla fragmentów istniejącej zabudowy usytuowanych niezgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy ustaloną w planie dopuszcza się remont, przebudowę oraz rozbiorę, wyklucza się ich rozbudowę oraz nadbudowę a także odbudowę przed linią zabudowy,
 - c) w przypadku rozbudowy, przebudowy lub remontu istniejącego budynku z dachem nie spełniającym parametrów określonych w pkt 4 dopuszcza się zachowanie istniejącego rodzaju dachu, przy czym obowiązuje realizacja nowych dachów tworzących z dachami istniejącymi harmonijną całość w zamyśle architektonicznym,
 - d) wyklucza się lokalizowanie nowych budynków mieszkalnych bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy działki, przy zachowaniu przepisów odrębnych w tym zakresie,
 - e) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości nie mniejszej niż 1,5 m, przy zachowaniu przepisów odrębnych.

3 Obsługa komunikacyjna:

- 1) terenu 01MNW. z terenów dróg dojazdowych, oznaczonych w planie jako 01KDD oraz 02KDD, terenu komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonego w planie jako 01KR, dopuszcza się dostęp pieszy z terenu komunikacji pieszej, oznaczonego w planie jako 01KPP,
- 2) terenu 02MNW z terenów dróg dojazdowych, oznaczonych w planie jako 01KDD oraz 02KDD, z terenu komunikacji pieszej, oznaczonego jako 02KPP, dopuszcza się dojazd wyłącznie do działki nr ewid. 287, dopuszcza się dostęp pieszy z terenu komunikacji pieszej, oznaczonego w planie jako 02KPP;
- 3) terenu 03MNW z terenu drogi lokalnej, oznaczonej w planie jako 01KDL, z terenów dróg dojazdowych, oznaczonych w planie jako 01KDD oraz 02KDD, wyklucza się dojazd poprzez teren komunikacji pieszej, oznaczony w planie jako 02KPP; dopuszcza się dostęp pieszy z terenu komunikacji pieszej, oznaczonego w planie jako 02KPP,
- 4) terenu 04MNW z terenu drogi dojazdowej, oznaczonego w planie jako 01KDD, terenu komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonego w planie jako 01KR,
- 5) terenu 05MNW z terenów dróg dojazdowych, oznaczonych w planie jako 01KDD oraz 06KDD, terenu komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonego w planie jako 01KR oraz 02KR,
 - poprzez bezpośrednio zjazdy lub zjazdy na działki drogowe zapewniające obsługę komunikacyjną działek budowlanych nie graniczących bezpośrednio z ww terenami;
- 6) dopuszcza się dostęp pieszy z terenów komunikacji pieszej, oznaczonych w planie jako 01KPP oraz 02KPP,
- 7) dopuszcza się wydzielanie działek drogowych oraz dróg wewnętrznych innych niż oznaczone w planie jako KR – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, przy zachowaniu zasad określonych w § 12 ust 4 uchwały.

§ 19. Ustalenia szczegółowe dla terenu 01MN o powierzchni ok. 0,25 ha, 02MN o powierzchni ok. 0,19 ha, 03MN o powierzchni ok. 0,13 ha, 04MN o powierzchni ok. 0,19 ha

1 Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

- 1) ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu poprzez dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych – maksymalnie jeden budynek na jednej działce budowlanej,
 - b) budynków gospodarczych i garaży,
 - c) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 2) ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu poprzez wykluczenie lokalizacji funkcji usług:
 - a) wymagających usytuowania na działce składowisk surowców, materiałów lub produktów w stanie sypkim,
 - b) funkcji usług obsługi komunikacji.

2 Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy.
 - a) od terenu drogi lokalnej 01KDL. w odległości 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) od terenu dróg dojazdowych 01 KDD oraz 03KDD. w odległości 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) od terenu komunikacji pieszej 03KPP w odległości 4,0 m, po granicy terenu oraz wyznaczoną przez istniejącą zabudowę, zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) od terenu zieleni urządzonej 01ZP. w odległości 4,0 m, po granicy terenu, zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) od terenu zieleni urządzonej 02ZP w odległości 2,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu.
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy 40%,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30%,

- c) nadziemna intensywność zabudowy. minimalna 0,0, maksymalna 1,2,
- d) maksymalna intensywność zabudowy. 1,6;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków. 11,0 m; dla budynków gospodarczych i garaży towarzyszących funkcji mieszkaniowej lub usługowej maksymalna wysokość 4,0 m,
 - b) dla pozostałych obiektów budowlanych. 11,0 m, ustalenie nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 4) rodzaj dachu
 - a) kształt dachu: dwuspadowy lub wielospadowy, wyklucza się dachy mansardowe oraz obce kulturowo,
 - b) kąt nachylenia głównych połaci dachowych: od 30° do 45°, dopuszcza się dachy płaskie, dla budynków gospodarczych i garaży dowolny,
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 600 m²,
- 6) pozostałe ustalenia.
 - a) zabudowę oraz zagospodarowanie jak w stanie istniejącym, nie spełniające ustaleń planu określonych w ust. 2, uznaje się za zgodne z planem,
 - b) dla fragmentów istniejącej zabudowy usytuowanych niezgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy ustaloną w planie dopuszcza się remont, przebudowę oraz rozbiórkę, wyklucza się ich rozbudowę oraz nadbudowę a także odbudowę przed linią zabudowy,
 - c) w przypadku rozbudowy, przebudowy lub remontu istniejącego budynku z dachem nie spełniającym parametrów określonych w pkt 4 dopuszcza się zachowanie istniejącego rodzaju dachu, przy czym obowiązuje realizacja nowych dachów tworzących z dachami istniejącymi harmonijną całość w zamyśle architektonicznym,
 - d) w przypadku realizacji zabudowy w formie bliźniaczej lub szeregowej dopuszcza się lokalizowanie nowych budynków mieszkalnych bezpośrednio przy granicy działki, przy zachowaniu nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej w planie, dla zabudowy wolnostojącej lokalizacja bezpośrednio w granicy działki lub w odległości nie mniejszej niż 1,5 m możliwa wyłącznie w przypadkach określonych w przepisach odrębnych;
 - e) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości nie mniejszej niż 1,5 m, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
 - f) w granicach terenu 02MN obowiązuje lokalizacja zabudowy wyłącznie w formie szeregowej,
 - g) w granicach terenu 03MN obowiązuje lokalizacja zabudowy wyłącznie w formie wolnostojącej,
 - h) w granicach terenu 04MN wyklucza się lokalizację zabudowy szeregowej.

3. Obsługa komunikacyjna:

- 1) terenu 01MN: z terenu drogi lokalnej 01KDL, z terenu drogi dojazdowej 01KDD; dopuszcza się dostęp pieszy z terenu komunikacji pieszej 03KPP,
- 2) terenu 02MN: z terenów dróg dojazdowych 01KDD oraz 03KDD; dopuszcza się dostęp pieszy z terenu komunikacji pieszej 03KPP,
- 3) terenu 03MN: z terenów dróg dojazdowych 03KDD oraz 04KDD, dopuszcza się dostęp pieszy z terenu komunikacji pieszej 03KPP;
- 4) terenu 04MN: z terenów dróg dojazdowych 01KDD oraz 03KDD;
 - poprzez bezpośrednie zjazdy.

§ 20. Ustalenia szczegółowe dla terenów 01MNW-U o powierzchni ok. 0,14 ha, 02MNW-U o powierzchni ok. 0,84 ha, 03MNW-U o powierzchni ok. 0,06 ha

- 1 Przeznaczenie terenu:** teren zabudowy mieszkaniowej jedno- i dwurodzinnej wolnostojącej lub usług,

- 1) wyklucza się następujące przeznaczenie terenu.
 - a) teren usług handlu hurtowego,
 - b) teren usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 2) ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu poprzez dopuszczenie lokalizacji.
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących – maksymalnie jeden budynek wolnostojący na jednej działce budowlanej,
 - b) budynków i obiektów usługowych dla świadczenia usług, o których mowa w § 3 pkt 1,
 - c) budynków gospodarczych i garaży,
 - d) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 3) ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu poprzez wykluczenie lokalizacji:
 - a) funkcji usługowej wymagającej usytuowania na terenie składowisk surowców, materiałów lub produktów w stanie sypkim,
 - b) funkcji usług obsługi komunikacji,
- 4) nie ustala się proporcji między funkcją mieszkaniową a usługową w obrębie terenu.

2 Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy.
 - a) od terenu drogi lokalnej 01KDL w odległości 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) od terenów dróg dojazdowych 04KDD oraz 05KDD w odległości 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) od terenu komunikacji pieszej 03KPP: w odległości 4,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) od terenu usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej 01US-ZP w odległości 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) w obrębie terenu 03MNW-U. wyznaczona przez istniejący budynek, zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy
 - w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej lub zabudowy mieszkaniowej i usługowej na działce 30%,
 - w przypadku realizacji zabudowy usługowej na działce 40%,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30%,
 - c) nadziemna intensywność zabudowy minimalna 0,0, maksymalna 1,2,
 - d) maksymalna intensywność zabudowy 1,6;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy
 - a) dla budynków 11,0 m; dla budynków gospodarczych i garaży towarzyszących funkcji mieszkaniowej lub usługowej maksymalna wysokość 4,0 m,
 - b) dla pozostałych obiektów budowlanych 11,0 m, ustalenie nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) rodzaj dachu
 - a) kształt dachu dwuspadowy lub wielospadowy, wyklucza się dachy mansardowe oraz obce kulturowo, istniejące dachy naczółkowe uznaje się za zgodne z planem,
 - b) kąt nachylenia głównych połaci dachowych: od 30° do 45°, dopuszcza się dachy płaskie, dla budynków gospodarczych i garaży dowolny;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych. 600 m²,

6) pozostałe ustalenia:

- a) zabudowę oraz zagospodarowanie jak w stanie istniejącym, nie spełniające ustaleń planu określonych w ust. 2, uznaje się za zgodne z planem,
- b) dla fragmentów istniejącej zabudowy usytuowanych niezgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy ustaloną w planie dopuszcza się remont, przebudowę, rozbiórkę oraz zmianę sposobu użytkowania, wyklucza się ich rozbudowę oraz nadbudowę a także odbudowę poza linię zabudowy,
- c) w przypadku rozbudowy, przebudowy lub remontu istniejącego budynku z dachem nie spełniającym parametrów określonych w pkt 4 dopuszcza się zachowanie istniejącego rodzaju dachu, przy czym obowiązuje realizacja nowych dachów tworzących z dachami istniejącymi harmonijną całość w zamyśle architektonicznym,
- d) wyklucza się lokalizowanie nowych budynków bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy działki, przy zachowaniu przepisów odrębnych w tym zakresie,
- e) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości nie mniejszej niż 1,5 m, przy zachowaniu przepisów odrębnych

3 Obsługa komunikacyjna:

- 1) terenu 01MNW-U z terenu drogi lokalnej 01KDL – wyłącznie z istniejących zjazdów na działki budowlane, z terenu drogi dojazdowej 04KDD, dopuszcza się dostęp pieszy z terenu komunikacji pieszej 03KPP;
- 2) terenu 02MNW-U z terenu drogi lokalnej 01KDL – za zgodą zarządcy drogi, z terenów dróg dojazdowych 04KDD oraz 05KDD,
- 3) terenu 03MNW-U z terenu drogi dojazdowej 05KDD lub poprzez teren 01KKK jak w stanie istniejącym;
 - poprzez bezpośrednie zjazdy lub zjazdy na działki drogowe zapewniające obsługę komunikacyjną działek budowlanych nie graniczących bezpośrednio z ww terenami komunikacyjnymi;
- 4) dopuszcza się wydzielanie działek drogowych oraz dróg wewnętrznych, przy zachowaniu zasad określonych w § 12 ust 4 uchwały

§ 21. Ustalenia szczegółowe dla terenu 01US-ZP o powierzchni ok. 1,46 ha

1. Przeznaczenie terenu: teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej,

1) dopuszcza się uzupełniające przeznaczenie terenu:

- a) teren usług edukacji,
- b) teren usług kultury i rozrywki,

2) ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu poprzez dopuszczenie lokalizacji:

- a) obiektów i urządzeń sportowych (boiska, korty tenisowe, minigolf, siłownie otwarte, skatepark itp.),
- b) obiektów i urządzeń do wypoczynku i rekreacji (ogródki jordanowskie, place zabaw, sceny letnie itp.),
- c) obiektów niebędących budynkami i urządzeń związanych z obsługą użytkowników terenu, w tym służących utrzymaniu porządku i czystości na terenie,
- d) obiektów i urządzeń służących zwiększeniu retencji krajobrazowej takie jak różnego rodzaju stawy, w szczególności stawy naturalistyczne, oczka wodne, niecki retencyjno - filtracyjne, ronda infiltrujące a także łąki kwietne, roślinne (hydrofitowe) wyspy filtracyjne oczyszczające wodę itp.,
- e) parterowych budynków stanowiących zaplecze socjalne, techniczne jak np szatnie, pomieszczenia socjalno-sanitarne, itd ,
- f) mebli miejskich oraz form architektonicznych identyfikujących i podnoszących walory terenu np. fontanny, rzeźby plenerowe itp ,
- g) zieleni komponowanej, przy zachowaniu zasad określonych w § 7 ust 4 uchwały,

h) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,

i) dopuszcza się lokalizację parkingów

2 Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy.

a) od terenów dróg dojazdowych 01KDD oraz 04KDD. w odległości 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,

b) od terenu drogi dojazdowej 05KDD. w odległości 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,

c) od terenu 02MNW-U. w odległości 4,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,

2) wskaźniki zagospodarowania terenu

a) maksymalny udział powierzchni zabudowy. 10%,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. 60%,

c) nadziemna intensywność zabudowy. minimalna 0,0, maksymalna 0,1;

3) maksymalna wysokość zabudowy.

a) dla budynków. 6,0 m,

b) dla pozostałych obiektów budowlanych. 6,0 m, ustalenie nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,

4) rodzaj dachu.

a) kształt dachu. dwuspadowy lub wielospadowy,

b) kąt nachylenia głównych połaci dachowych: od 30° do 45°, dopuszcza się dachy płaskie;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych. nie ustala się,

6) pozostałe ustalenia. zabudowę oraz zagospodarowanie jak w stanie istniejącym, nie spełniające ustaleń planu określonych w ust. 2, uznaje się za zgodne z planem

3 Obsługa komunikacyjna:

1) z terenów dróg dojazdowych 01KDD, 04KDD oraz 05KDD poprzez bezpośrednie zjazdy lub zjazdy na działki drogowe zapewniające obsługę komunikacyjną terenu,

2) dopuszcza się wydzielanie działek drogowych oraz dróg wewnętrznych przy zachowaniu zasad określonych w § 12 ust. 4 uchwały.

§ 22. Ustalenia szczegółowe dla terenów 01ZP o powierzchni ok. 0,05 ha, 02ZP o powierzchni ok. 0,04 ha

1 Przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej,

1) teren przeznaczony do zagospodarowania w postaci zieleni komponowanej, pełniącej przede wszystkim rolę krajobrazową oraz wzmacniającą rozwój błękitno-zielonej infrastruktury w mieście,

2) ustala się dopuszczające przeznaczenie terenu. zieleni naturalna,

3) dopuszcza się lokalizację.

a) obiektów i urządzeń służących zwiększeniu retencji krajobrazowej takie jak różnego rodzaju stawy, w szczególności stawy naturalistyczne, oczka wodne, niecki retencyjno - filtracyjne, tonda infiltrujące a także łąki kwietne, roślinne (hydrofitowe) wyspy filtracyjne oczyszczające wodę itp.,

b) dopuszcza się stosowanie mebli miejskich;

c) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej

2 Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: nie ustala się, teren nie jest przeznaczony pod zabudowę.

3 **Obsługa komunikacyjna:** z przylegających terenów dróg dojazdowych 01KDD oraz 04KDD a także terenu komunikacji pieszej 03KPP.

§ 23. Ustalenia szczegółowe dla terenu 01KKK o powierzchni ok. 0,76 ha

1 **Przeznaczenie terenu:** tereny komunikacji kolejowej.

- 1) w granicach terenu przebiega linia kolejowa o znaczeniu państwowym,
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 3) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę, remont oraz nadbudowę linii kolejowej,
- 4) dopuszcza się lokalizację parkingów

2 **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy. nie ustala się,
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu.
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy. dowolny, dopuszcza się budowę obiektów i urządzeń technicznych na całym terenie 01KKK,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. 0%, dopuszcza się brak powierzchni biologicznie czynnej,
 - c) nadziemna intensywność zabudowy. minimalna 0,0, maksymalna. dowolna;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy. nie ustala się,
- 4) rodzaj dachu. nie ustala się,
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych. nie ustala się;
- 6) pozostałe ustalenia.
 - a) gabaryty pozostałych obiektów budowlanych. wysokość maksymalna 50,0 m; ustalenie nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej

3. **Obsługa komunikacyjna:**

- 1) z terenów dróg publicznych, oznaczonych w planie jako. 01KDL, 01KDD, 05KDD oraz z dróg spoza obszaru objętego planem.

§ 24. Ustalenia szczegółowe dla terenu 01IE o powierzchni 0,01 ha

1 **Przeznaczenie terenu:** tereny elektroenergetyki, teren dla lokalizacji stacji transformatorowej.

2 **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy. nie ustala się,
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu.
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy. dowolny, dopuszcza się zabudowę obiektów i urządzeń elektroenergetycznych na całym terenie,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. 0%, dopuszcza się brak powierzchni biologicznie czynnej,
 - c) nadziemna intensywność zabudowy. minimalna 0,0, maksymalna. dowolna;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy. nie ustala się,
- 4) rodzaj dachu. nie ustala się,
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych. nie ustala się,
- 6) pozostałe ustalenia. gabaryty obiektów budowlanych. wysokość maksymalna dowolna

3 **Obsługa komunikacyjna:** z terenów dróg dojazdowych, oznaczonych w planie jako 01KDD oraz 04KDD

§ 25. Ustalenia szczegółowe dla terenu 01KDL o powierzchni ok. 0,98 ha

1. **Przeznaczenie terenu:** teren drogi lokalnej, teren stanowi fragment istniejącej drogi gminnej – ulicy Rekowskiej wraz z poszerzeniem do szerokości pasa drogowego, jak na rysunku planu

2. **Parametry, wyposażenie:** szerokość drogi jak w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, przekrój drogi w zależności od potrzeb zarządcy drogi

3. **Pozostałe ustalenia:** w liniach rozgraniczających drogi dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, stosownie do potrzeb zarządcy drogi; dopuszcza się lokalizowanie obiektów budowlanych, urządzeń, przedmiotów i materiałów niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego, za zgodą zarządcy drogi.

§ 26. Ustalenia szczegółowe dla terenu 01KDD o powierzchni ok. 0,74 ha

1. **Przeznaczenie terenu:** teren drogi dojazdowej; cały teren stanowi istniejącą drogę gminną – ulicę Sosnową.

2. **Parametry, wyposażenie:** szerokość drogi jak w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, przekrój drogi w zależności od potrzeb zarządcy drogi

3. **Pozostałe ustalenia:** w liniach rozgraniczających drogi dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, stosownie do potrzeb zarządcy drogi; dopuszcza się lokalizowanie obiektów budowlanych, urządzeń, przedmiotów i materiałów niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego, za zgodą zarządcy drogi

§ 27. Ustalenia szczegółowe dla terenu 02KDD o powierzchni ok. 0,19 ha, 03KDD o powierzchni 0,06 ha

1. **Przeznaczenie terenu:** teren drogi dojazdowej; cały teren stanowi istniejącą drogę gminną – ulicę Miodową

2. **Parametry, wyposażenie:** szerokość drogi jak w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, przekrój drogi w zależności od potrzeb zarządcy drogi.

3. **Pozostałe ustalenia:** w liniach rozgraniczających drogi dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, stosownie do potrzeb zarządcy drogi; dopuszcza się lokalizowanie obiektów budowlanych, urządzeń, przedmiotów i materiałów niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego, za zgodą zarządcy drogi

§ 28. Ustalenia szczegółowe dla terenu 04KDD o powierzchni ok. 0,21 ha

1. **Przeznaczenie terenu:** teren drogi dojazdowej; cały teren stanowi istniejącą drogę gminną – ulicę Kozienną.

2. **Parametry, wyposażenie:** szerokość drogi jak w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, przekrój drogi w zależności od potrzeb zarządcy drogi

3. **Pozostałe ustalenia:** w liniach rozgraniczających drogi dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, stosownie do potrzeb zarządcy drogi, dopuszcza się lokalizowanie obiektów budowlanych, urządzeń, przedmiotów i materiałów niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego, za zgodą zarządcy drogi.

§ 29. Ustalenia szczegółowe dla terenu 05KDD o powierzchni ok. 0,12 ha

1. **Przeznaczenie terenu:** teren drogi dojazdowej; cały teren stanowi istniejącą drogę gminną (ulica bez nazwy)

2. **Parametry, wyposażenie:** szerokość drogi jak w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, przekrój drogi w zależności od potrzeb zarządcy drogi

3. **Pozostałe ustalenia:** w liniach rozgraniczających drogi dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, stosownie do potrzeb zarządcy drogi, dopuszcza się lokalizowanie miejsc postojowych a także obiektów budowlanych, urządzeń, przedmiotów i materiałów niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego, za zgodą zarządcy drogi

§ 30. Ustalenia szczegółowe dla terenu 06KDD o powierzchni ok. 0,18 ha

1. **Przeznaczenie terenu:** teren drogi dojazdowej, cały teren stanowi istniejącą drogę gminną – ulicę Kościelną

2. **Parametry, wyposażenie:** szerokość drogi jak w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, przekrój drogi w zależności od potrzeb zarządcy drogi

3. **Pozostałe ustalenia:** w liniach rozgraniczających drogi dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, stosownie do potrzeb zarządcy drogi, dopuszcza się lokalizowanie obiektów budowlanych, urządzeń, przedmiotów i materiałów niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego, za zgodą zarządcy drogi

§ 31. Ustalenia szczegółowe dla terenu 01KPP o powierzchni ok. 0,09 ha, 02KPP o powierzchni ok. 0,04 ha, 03KPP o powierzchni ok. 0,04 ha

1. **Przeznaczenie terenu:** teren komunikacji pieszej;

1) teren stanowi uzupełnienie terenów komunikacji drogowej publicznej w zakresie ruchu pieszego

2. **Parametry, wyposażenie:** dopuszcza się urządzenie terenu jako ciąg pieszy lub ciąg pieszo-rowerowy, w zależności od potrzeb właściciela lub zarządcy drogi, szerokość terenu w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu

3. **Pozostałe ustalenia:**

1) w liniach rozgraniczających drogi dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, za zgodą zarządcy terenu,

2) dopuszcza się lokalizowanie obiektów budowlanych, urządzeń, przedmiotów i materiałów niezwiązanych z potrzebami ruchu pieszego lub rowerowego, za zgodą zarządcy terenu – przy zachowaniu ustaleń zawartych w § 6 ust. 4,

3) z terenu 02KPP dopuszcza się obsługę komunikacyjną działki o numerze ewid. 287, z uwzględnieniem ruchu kołowego jako dojazd do nieruchomości;

4) dopuszcza się ruch kołowy dla służb technicznych obsługujących istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej znajdujące się w granicach terenów a także dla pojazdów uprzywilejowanych oraz innych, wynikających z przepisów odrębnych.

§ 32. Ustalenia szczegółowe dla terenu 01KR o powierzchni ok. 0,21 ha, 02KR o powierzchni ok. 0,02 ha

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

1) teren stanowi uzupełnienie terenów komunikacji drogowej publicznej w zakresie obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem

2. **Parametry, wyposażenie:** dopuszcza się urządzenie terenu jako drogę wewnętrzną, ciąg pieszo-jezdny, ciąg pieszy, ciąg pieszo-rowerowy itp., w zależności od potrzeb właściciela lub zarządcy drogi, szerokość terenu w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

3. **Pozostałe ustalenia:**

1) w liniach rozgraniczających drogi dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, stosownie do potrzeb zarządcy drogi,

2) w granicach terenu 02KR wyklucza się trwałe nasadzenia zieleni z uwagi na kolizję z usytuowaną w terenie infrastrukturą techniczną,

3) dopuszcza się lokalizowanie obiektów budowlanych, urządzeń, przedmiotów i materiałów niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego, za zgodą zarządcy drogi – przy zachowaniu ustaleń zawartych w § 6 ust. 4

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 33. 1. W granicach obszaru objętego niniejszym planem tacią moc uchwały Rady Miejskiej w Redzie.

- 1) Nr XXX/276/2004 z dnia 21 grudnia 2004 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta obejmującego południowo– zachodnią część obszaru Rekowa w Redzie (publikacja: Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 15 z 17.02.2005 r., poz. 323);
- 2) Nr VI/79/2007 z dnia 29 marca 2007 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta obejmującego północno–zachodnią część obszaru Rekowa w Redzie (publikacja: Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 108 z 30.06.2007 r., poz. 1748);
- 3) Nr LII/443/2010 z dnia 12 lipca 2010 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta obejmującego północno– zachodnią część obszaru Rekowa w Redzie (publikacja: Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 110 z 06.09.2010 r., poz. 2112);
- 4) Nr XXX/332/2013 z dnia 27 marca 2013 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta obejmującego północno– zachodnią część obszaru Rekowa w Redzie (publikacja: Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 08.05.2013 r., poz. 2110).

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

Przewodniczący Rady

Łukasz Kamiński

Anna Petrykowska
radca prawny
GD/GD/2976

Z up. BURMISTRZA MIASTA

mgr inż. Dominika Kudlińska
Zastępca Burmistrza

Uzasadnienie

do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu Rekowa, dla obszaru położonego w rejonie ul. Rekowskiej, Miodowej, Sosnowej i Kościelnej w Redzie

Podstawą sporządzenia planu jest uchwała nr LXXI/701/2024 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 25 stycznia 2024 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu Rekowa, dla obszaru położonego w rejonie ul. Rekowskiej, Miodowej, Sosnowej i Kościelnej w Redzie. Granice terenu objętego planem stanowią:

- 1) od wschodu i południowego wschodu: linia kolejowa nr 213,
- 2) od południowego zachodu: ulica Rekowska,
- 3) od północy: granica Obszaru Chronionego Krajobrazu Puszczy Darłubskiej,
- 4) od północnego wschodu – ulica Kościelna

Powierzchnia terenu objętego planem wynosi około 10,50 ha.

CZĘŚĆ I - Główne cele planu

Celem miejscowego planu, wskazanym w uchwale o przystąpieniu do sporządzenia planu, jest umożliwienie ustalenia zasad zagospodarowania przestrzennego w przedmiotowej części miasta Redy, podyktowanych słusznym interesem społecznym. Z uwagi na składane wnioski o zmianę obowiązującego planu, ustalenia projektu planu są wynikiem pozytywnego rozpatrzenia ich części przez Burmistrza Miasta Redy – w zakresie funkcji terenu, parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu, kształtowania zabudowy oraz obsługi komunikacyjnej terenu.

W obszarze objętym projektem planu przeznaczenie terenów nie uległo większym zmianom w stosunku do planów obowiązujących. Funkcja mieszkaniowa jednorodzinna pozostała dominującą, natomiast jako uzupełniającą funkcję usługową dopuszczono na nieruchomościach położonych przy ulicy Rekowskiej, na odcinku od ulicy Korzennej do przejazdu kolejowego zlokalizowanego w południowej części obszaru. W kwartale pomiędzy ulicami Korzenną oraz Sosnową ustalono przeznaczenie terenu US-ZP – tereny usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej, adekwatnie to istniejącego użytkowania w postaci boiska sportowego, placu zabaw i różnych form zieleni. Na przedmiotowym terenie istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna występuje w formie budynków wolnostojących oraz nielicznie w zabudowie bliźniaczej i szeregowej, stąd w celu kontynuacji ww. form zabudowy w projekcie planu nie określono innych niż istniejące. W sąsiedztwie występującej zabudowy szeregowej przy ulicy Sosnowej i Miodowej, od wschodniej strony na działkach niezainwestowanych, ze względu na uwagę wniesioną do projektu planu wprowadzono nakaz realizacji zabudowy mieszkaniowej w formie wolnostojącej. Ponadto w obszarze objętym planem dostosowano przebieg linii rozgarniających dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych do aktualnych granic geodezyjnych działek oraz potrzeb obsługi komunikacyjnej wynikających z docelowego przeznaczenia terenu. Usankcjonowano także przebieg ciągu pieszego w kwartałach zabudowy pomiędzy ulicami Sosnową, Miodową i Rekowską, ustalając dla nieruchomości gminnej, wskazanej w obowiązującym planie pod funkcję zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przeznaczenie KPP – teren komunikacji pieszej.

W związku z różnymi parametrami i wskaźnikami zagospodarowania terenu oraz zabudowy ustalonymi w planach obowiązujących na przedmiotowym obszarze, w projekcie planu ujednolicono i dostosowano wskaźniki oraz parametry zagospodarowania terenu a także zasady kształtowania zabudowy do bieżących potrzeb. W zależności od możliwości oraz aktualnej polityki przestrzennej gminy uwzględnione zostały wnioski właścicieli nieruchomości dotyczące zmian w zagospodarowaniu poszczególnych terenów, umożliwiające realizację planowanych przez nich zamierzeń inwestycyjnych.

CZĘŚĆ II - Istniejące zagospodarowanie terenu.

Obszar objęty planem położony jest w północno-wschodniej części miasta Reda - w jednostce Rekowo. W stanie istniejącego zagospodarowania i użytkowania terenu występuje przeważnie niska zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, mieszkaniowo-usługowa, usługowa (jak sklep Lewiatan czy lakiernictwo/blacharstwo). Nieliczne działki są niezagospodarowane i stanowią grunty rolne klas V. Społy obszar zlokalizowany pomiędzy ulicą Rekowską a Korzenną i Sosnową zagospodarowany jest jako teren sportowy w postaci boiska piłkarskiego o trawiastej murawie oraz placu zabaw.

We wschodniej części terenu znajduje się linia kolejowa nr 213 relacji Reda-Hel wraz ze stacją kolejową Reda Rekowo, obsługiwaną przez kolej Regio. Linia kolejowa stanowi wschodnią granicę planu.

Obszar objęty planem komunikacyjnie jest obsługiwany przez podstawowy układ dróg publicznych, na który składa się: ulica Rekowska (droga powiatowa nr 1467G), ulica Sosnowa, Miodowa, Kożenna oraz Kościelna (drogi gminne). Wzdłuż wschodniej granicy, poza obszarem planu, przebiega ulica - Aleja Lipowa czyli droga powiatowa nr 1441G.

Terren znajduje się częściowo w objęciu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 (GZWP) Piadolina Kaszubska i rzeka Reda. Na terenie opłacowania występuje bardzo mały fragment obszarowej formy ochrony przyrody w rozumieniu ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r. (Dz. U. z 2024 r. poz. 1478 z późn. zm.) - Obszar Chronionego Krajobrazu Puszczy Darżlubskiej. Zajmuje on niewielką część działki nr 93 (ok. 30 m²).

CZĘŚĆ III. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

III.1. Wymogi art. 1 ust. 2 ustawy o pizp

<i>Wymogi art. 1 ust. 2 ustawy o pizp</i>	<i>Sposób uwzględnienia w projekcie planu / ustalenia planu</i>
1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, 1a) potrzeby zrównowzonego rozwoju	1. Elementami kształtującymi ład przestrzenny w obszarze planu są wyznaczone w planie nieprzekraczalne linie zabudowy oraz ustalenia zawarte w dalszej części uchwały w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu 2. Ustala się następujące zasady kształtowania zielono-niebieskiej infrastruktury w obszarze objętym planem
2) walory architektoniczne i krajobrazowe,	a) obowiązuje zachowanie występującej zieleni w terenach oznaczonych w planie jako 01ZP oraz 02ZP, dopuszcza się zagospodarowanie terenów w formie zieleni komponowanej o zróżnicowanym składzie gatunkowym, dostosowanym do warunków siedliskowych, b) na terenach komunikacji drogowej publicznej należy wprowadzać zadziwienia z uwzględnieniem przebiegu istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz wymogów bezpieczeństwa ruchu, c) co najmniej 30% powierzchni biologicznie czynnej, o której mowa w ustaleniach szczegółowych dla terenów wymienionych w § 5 ust. 1 pkt 1, należy zagospodarować w formie grup drzew i krzewów, o zróżnicowanym składzie gatunkowym, dostosowanym do warunków siedliskowych, do ukształtowania zasobu zieleni należy wykorzystać istniejące drzewa i krzewy, d) na rysunku planu oznaczono orientacyjną lokalizację wartościowego drzewostanu do zachowania oraz ochrony, e) w zagospodarowaniu powierzchni biologicznie czynnej należy zastosować rozwiązania uwzględniające retencję wód opadowych i roztopowych, takie jak łąki kwietne, ogrody deszczowe, ogrody kieszonkowe itp. 3. W zakresie stosowanych materiałów oraz kolorystyki zabudowy na terenach oznaczonych w planie jako MN, MNW oraz MNW-U ustala się 1) wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym np. tynk, cegła, drewno, kamień, szkło itp., dopuszcza się stosowanie stali, miedzi oraz wysokiej jakości kompozytowych okładzin elewacyjnych, w tym imitujących materiały naturalne jak wyżej, wyklucza się stosowanie jaskrawych, intensywnych kolorów kontrastujących z otoczeniem, 2) ujednoliconą kolorystykę pokrycia dachów ograniczoną do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej (ceglastej), brązów, szarości i czerni, 3) dla dachów spadzistych obowiązuje zastosowanie pokryć dachowych z materiałów twiałych wysokiej jakości, z wykluczeniem stosowania materiałów takich jak płyty faliste, blacha trapezowa, papa termozgrzewalna itp. 4. Wszelkie działania inwestycyjne należy realizować z poszanowaniem zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określonych w niniejszej uchwale. Wyżej wymienione ustalenia uwzględniają potrzeby rozwoju gospodarczego i społecznego przy jednoczesnym odpowiedzialnym zarządzaniem zasobami naturalnymi, co wypełnia wymagania zrównowzonego rozwoju
3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych,	Wymagania ochrony środowiska zawarte są w § 7 <i>Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu</i> , w tym między innymi 1. Dla przedsięwzięć lokalizowanych na terenie objętym planem ustala się

ochrony złóż kopalin, zmniejszania podatności na zmiany klimatu	1) wyklucza się przedsięwzięcia mogące spowodować przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych dotyczących środowiska, 2) zasięg uciążliwości dla środowiska, wynikających z działalności gospodarczej prowadzonej na danym terenie, winien być bezwzględnie 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 ograniczające uciążliwości przed tymi uciążliwościami 2 W obszarze objętym planem obowiązuje zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu 1) na granicy terenów, oznaczonych w planie jako MNW-U – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, 2) na granicy terenów, oznaczonych jako MN lub MNW – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 3) na granicy terenu, oznaczonego jako US-ZP – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, - zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska 3 W zakresie oddziaływania hałasu i wibracji obowiązuje 1) w zabudowie z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi znajdującej się w uciążliwościach akustycznych dróg publicznych oraz linii kolejowej, zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami, 2) nowe budynki mieszkalne, budynki zamieszkania zbiorowego oraz użyteczności publicznej winny być usytuowane w odległości zapewniającej zachowanie, w zależności od przeznaczenia budynku, dopuszczalnych poziomów hałasu i wibracji określonych w przepisach odrębnych, w przypadku lokalizacji nowej zabudowy z przeznaczeniem na pobyt stałych ludzi w strefie oddziaływania hałasu i innych uciążliwości z tytułu sąsiedztwa dróg o dużym natężeniu ruchu oraz linii kolejowej, ochrona przed ww. uciążliwościami należy do inwestora oraz jego następców prawnych () 5 Realizując ustalenia planu należy zapewnić ochronę dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie przyrody Dodatkowo w zakresie ochrony zasobów wody w §11 Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych ustalono, iż na terenach położonych w zasięgu GZWP nr 110 „Piadolina Kaszubska i rzeka Reda” należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, gwarantujące zabezpieczenia przed zanieczyszczeniami warstwy wodonośnej W obszarze objętym planem nie występują grunty rolne ani leśne a także udokumentowane złoża kopalin wymagające ochrony, stąd w planie odstąpiono od określania zasad w tym zakresie. W zakresie zmniejszania podatności na zmiany klimatu w projekcie planu ustalono zasady w zakresie błękitno-zielonej infrastruktury, których przestępowanie winno łagodzić m.in. efekty miejskiej wyspy ciepła a także przyczyniać się do zwiększonej retencji wody opadowej i roztopowej
4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,	W § 8 Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustalono, co następuje 1 W obszarze objętym planem nie występują obiekty ani obszary ujęte w ewidencji zabytków albo wpisane do rejestru zabytków 2 Na obszarze objętym planem, w terenie OIKDL, znajduje się kapliczka przydrożna, o wartościach historyczno-kulturowych, którego orientacyjną lokalizację oznaczono odpowiednim symbolem graficznym na rysunku planu. Ochronie podlega forma architektoniczna kapliczki, zastosowane materiały oraz jego funkcja religijno-kulturalna W przypadku przebudowy dróg publicznych w sąsiedztwie kapliczki, dopuszcza się jej przemieszczenie lub odtworzenie na innym terenie, w najbliższej możliwej lokalizacji od pierwotnego usytuowania 3 W obszarze objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej
5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi	Z uwagi na sąsiedztwo linii kolejowej nr 213 relacji Reda-Hel oraz istniejącej drogi lokalnej i dróg dojazdowych w projekcie planu w zakresie oddziaływania hałasu i wibracji wprowadzono wymóg stosowania przepisów odrębnych dot

<i>potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1411 z późn. zm.)</i>	zabezpieczeń akustycznych dla zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi. Dodatkowo na potrzeby zasad kształtowania przestrzeni publicznych ustalono, iż na ogólnodostępnych terenach przeznaczonych na cele usługowe oraz w ogólnodostępnych obiektach usługowych, przyjęte rozwiązania winny uwzględnić potrzeby osób z niepełnosprawnościami i innych z ograniczeniami w poruszaniu się w oparciu o projektowanie uniwersalne
<i>6) walory ekonomiczne przestrzeni,</i>	Celem sporządzenia planu jest przede wszystkim korekta obsługi komunikacyjnej poszczególnych nieruchomości objętych planem, regulacja granic terenów przeznaczonych w planie pod zabudowę, doprecyzowanie ich funkcji oraz uwzględnienie zmian w sposobie użytkowania na całym obszarze objętym planem a także ujednolicenie parametrów zabudowy w ramach tych samych funkcji (z uwzględnieniem ustaleń obowiązujących planów). Dobrze skomunikowany obszar, w bezpośrednim sąsiedztwie przystanku na trasie linii kolejowej nr 213, stanowią niewątpliwie atut dla usytuowania ustalonej w planie zabudowy o funkcjach mieszkaniowych i mieszkaniowo-usługowych. Stworzenie warunków planistycznych dla możliwości lokalizacji funkcji mieszkaniowej oraz podstawowych usług, w tym sportowo-rekreacyjnych, zaspokoje potrzeby mieszkańców i dodatkowo przyczyni się do wzrostu wpływów do budżetu z tytułu podatków od nieruchomości oraz budynków w wyniku realizacji ustaleń planu. Dla terenów objętych planem ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.
<i>7) prawo własności,</i>	W obszarze objętym planem poszczególne nieruchomości stanowią własność gminy miasta Reda, prywatną oraz innych podmiotów (w tym PKP). Prawo własności uwzględniono wyznaczając liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania po ewidencyjnych granicach nieruchomości a tam gdzie nie było to możliwe ustalono taki podział, który godził interes indywidualny z interesem społecznym, poza tymbem wymaganym procedurą ustawową, projekt planu zaopiniowano z gestorami sieci posiadających urządzenia na terenie objętym planem
<i>8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa,</i>	Wymogi w zakresie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa uwzględniono poprzez uzgodnienie projektu planu z organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa.
<i>9) potrzeby interesu publicznego,</i>	Na obszarze objętym planem nie występują obszary przestrzeni publicznych, o których mowa w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Jednocześnie na obszarze objętym planem ogólnodostępną przestrzeń publiczną stanowi m.in. teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej, oznaczony w planie jako 01US-ZP. Teren istniejącego boiska sportowego oraz placu zabaw stanowi miejsce aktywnego odpoczynku, uprawiania sportu i rekreacji dla mieszkańców okolicznej zabudowy. Ponadto interes publiczny został uwzględniony poprzez uwzględnienie wniosków lokalnej społeczności w zakresie obsługi komunikacyjnej nieruchomości a także parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu. Aktywizacja terenów będzie skutkowałą zwiększeniem liczby nowych mieszkańców a w ślad za tym pojawieniem się usług publicznych przyczyniając się do rozwoju gospodarczego miasta. Ponadto wzięto po uwagę aspekt wizualno-estetyczny poprzez ustalenie w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych
<i>10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych</i>	Na obszarze objętym planem mogą występować potrzeby w zakresie rozwoju sieci szerokopasmowych, jak również w zakresie rozwoju publicznej infrastruktury technicznej w przypadku intensyfikacji zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie
<i>11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej,</i>	Ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu ukazało się w dniu 16.02.2024 r. na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Redzie, BIP Gminy Miasta Redy, na stronie internetowej urzędu miasta Reda, w aplikacji BLISKO, w prasie lokalnej Rejsy Regionów, w obszarze objętym planem
<i>12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych,</i>	Zainteresowani mogli składać wnioski do planu w Urzędzie Miejskim w Redzie, w terminie do 21 dni od dnia ogłoszenia. W odpowiedzi na ogłoszenie Burmistrza

	Redy w wyznaczonym terminie nie wpłynął żaden wniosek od osób fizycznych ani innych podmiotów
13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności	Na obszarze objętym planem nie wyznaczono nowych terenów na cele rozwoju zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej. Część terenów będzie zaopatrywana w wodę z istniejącej sieci po zrealizowaniu przyłączy do nowopowstałych budynków. Dla terenów dotychczas niezainwestowanych a przewidzianych pod zabudowę w planie wprowadzono nakaz zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej po jej rozbudowie. Przez teren opłacowania przebiegają magistrale zasilające oraz przewody rozdzielcze, które umożliwią realizację ustaleń planu w tym zakresie.
14) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska	W obszarze objętym planem nie występują zakłady o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, stąd w projekcie uchwały nie wprowadzono stref zagrożenia lub stref bezpieczeństwa. Nie występują także obszary zagrożone powodzią, gdzie obowiązywałyby ograniczenia dla lokalizacji zabudowy, w tym zakaz zabudowy.
15) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej	Obszar objęty planem obejmuje zurbanizowaną część miasta, z istniejącą zabudową mieszkaniową oraz usługową, w tym publicznych usług sportu i rekreacji, gdzie nie zachodzą potrzeby z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz rozwoju produkcji rolniczej.

III.2. Wymogi art. 1 ust. 3 ustawy o pizp

Treść artykułu:

3 Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ wazy 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

III.2.1. Wnioski do planu

Ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu ukazało się w dniu 16.02 2024 r.,

na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Redzie,

w prasie lokalnej Rejsy Reginów,

BIP w dniu 16 02 2024 r.,

w obszarze objętym planem,

na stronie internetowej urzędu miasta Reda,

w aplikacji BLISKO.

Zainteresowani mogli składać wnioski do planu w Urzędzie Miejskim w Redzie, w terminie do 21 dni od dnia ogłoszenia. W odpowiedzi na ogłoszenie Burmistrza Redy w wyznaczonym terminie nie wpłynęły wnioski od osób fizycznych (lub innych podmiotów) oraz 9 pism od instytucji i organów opiniujących i uzgadniających.

III.2.2. Uwagi do projektu planu

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został poddany konsultacjom społecznym w dniach od 19 września 2025 r. do 17 października 2025 r. W dniu 30 września 2025 r. odbyło się spotkanie otwarte w Miejskiej Bibliotece Publicznej w Redzie. Dyżur projektanta odbył się w dniu 8 października 2025 r.

W wyznaczonym terminie wpłynęło 14 uwag dotyczących rozwiązań przyjętych w projekcie planu.

III.2. Wymogi art. 1 ust. 4 ustawy o pizp

Treść artykułu

4 W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego,

2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego, jako podstawowego środka transportu,

3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów,

4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy

a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz U Nr 166, poz 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,

b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit a, przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy ”,

Wymogi art 1 ust 4 ustawy o pizp	Sposób uwzględnienia w m p z p – ustalenia planu
1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego,	Teren objęty planem to obszar zurbanizowany, położony w północno części miasta Redy. Istniejąca zabudowa jest obsługiwana poprzez publiczny układ drogowy ulicę Rekowską – drogę powiatową klasy lokalnej oraz drogi gminne dojazdowe ulicę Sosnową, Miodową, Kozienną i Kościelną a także drogi wewnętrzne oraz ciągi piesze. Nowo projektowana zabudowa w obszarze dotychczas niezainwestowanym będzie obsługiwana z istniejącego układu dróg publicznych oraz uzupełniającego układu dróg wewnętrznych. Dzięki bezpośredniemu powiązaniu z układem zewnętrznym jaki stanowi droga powiatowa (ulica Aleja Lipowa) łącząca się poza obszarem objętym planem z drogą wojewódzką nr 215, planowana zabudowa będzie optymalnie skomunikowana. Czytelny układ drogowy, umożliwi realizację ciągów pieszych oraz rowerowych ułatwiających przemieszczanie się mieszkańcom tej części miasta. Mieszkańcy istniejącej zabudowy a także przyszłej realizowanej w terenach oznaczonych jako MNW oraz MNW-U, mogą korzystać z przystanków autobusowej miejskiej komunikacji zbiorowej. W południowym fragmencie obszaru objętego planem zlokalizowany jest przystanek kolejowy na trasie linii kolejowej nr 213 relacji Reda-Hel. Dogodne warunki dostępu do publicznego transportu zbiorowego sprzyjają wykorzystaniu go jako podstawowego środka transportu. Teren objętym planem położony jest w bezpośrednim otoczeniu istniejącej zabudowy, w granicach terenów rozwojowych wyznaczonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Redy, co świadczy o racjonalnym gospodarowaniu przestrzenią przez władze miasta.
2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu,	
3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów,	
4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz U Nr 166, poz 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,	

CZĘŚĆ IV. Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy

- o której mowa w art. 32 ust 1 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z datą uchwały Rady Miejskiej w Redzie, o której mowa w art 32 ust 2 ustawy z dnia 27 03 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych Burmistrz dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art 57 ust 1–3 i art 67, oraz wniosków w sprawie sporządzenia planu miejscowego

Projekt planu jest zgodny z wynikami Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Redy oraz uchwałą Rady Miejskiej w Redzie nr LXXIV/717/2024 z dnia 21 marca 2024 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Redy i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego fragmentów miasta Redy

Podjęta uchwała Rady Miejskiej w Redzie w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu Rekowa, dla obszaru położonego w rejonie ul. Rekowskiej, Miodowej, Sosnowej i Kościelnej w Redzie, jest zgodna z kryteriami ustalonymi dla przystąpienia do sporządzenia planu lub nowych planów, to jest:

- stanowi realizację wniosku Burmistrza Redy,
- stanowi realizację aktualnych potrzeb przestrzennego rozwoju miasta Redy, a funkcje są racjonalne i realizują potrzeby mieszkańców, wyrażonych w złożonych wnioskach do planu,
- teren posiada dostęp do dróg publicznych oraz niezbędnej infrastruktury technicznej,
- funkcje i zasady zagospodarowania są zgodne z polityką przestrzenną zawartą w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Redy.

CZĘŚĆ V. Wpływ na finanse publiczne w tym budżet gminy

A. Zadania własne gminy

Do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, finansowanych z udziałem środków z budżetu gminy zalicza się:

- budowę dróg gminnych wraz z ich oświetleniem,
- budowę wodociągów i urządzeń wodociagowych,
- budowę kanalizacji sanitarnej z urządzeniami,
- budowę kanalizacji deszczowej z urządzeniami,

Przepisom o finansach publicznych podlegają inwestycje, które realizowane są z udziałem środków publicznych zdefiniowanych w ustawie o finansach publicznych oraz środków pochodzących z funduszy strukturalnych UE. Pozostałe zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, określone w art. 7 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) jak:

- zaopatrzenie w energię elektryczną,
- zaopatrzenie w energię ciepłą,
- zaopatrzenie w gaz,

- podlegają dodatkowo regulacjom ustawy Prawo energetyczne. Zaopatrzenie w te media realizują przedsiębiorstwa energetyczne. Inwestycje z zakresu zaopatrzenia nie są finansowane z udziałem środków z budżetu gminy. Wskazane w ustawie Prawo energetyczne zadania własne gminy, finansowane z jej budżetu, obejmują wykonanie oświetlenia dróg, których gmina jest zarządcą - czyli dróg gminnych

B. Budowa dróg

Na terenie objętym planem nie przewiduje się budowy nowych dróg publicznych. Ewentualna budowa (urządzenie) dróg wyznaczonych w dotychczas obowiązującym planie, a nie zrealizowanych do dnia uchwalenia niniejszego planu, nie będzie skutkiem realizacji ustaleń niniejszej uchwały.

C. Uzbrojenie terenu

Na obszarze objętym planem może zająć konieczność rozbudowy systemów infrastruktury technicznej w zakresie należącym do zadań własnych Gminy Miasto Reda – sieci wodociągowej, sieci kanalizacji sanitarnej lub Zaopatrzenie w media przyszłej zabudowy na terenie będzie realizowane przez inwestorów poprzez budowę przyłączy na warunkach określonych przez zarządców sieci. Ewentualna rozbudowa sieci elektroenergetycznych, gazowych i innych na potrzeby zaopatrzenia terenu objętego planem w media będzie realizowana w zależności od potrzeb, przez przedsiębiorstwo posiadające stosowną koncesję.

D. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy

W przypadku konieczności rozbudowy systemów infrastruktury technicznej finansowanej ze środków publicznych, źródła finansowania będą stanowić np. środki pochodzące z budżetu gminy (środki własne), środki pomocowe, partycypacja inwestorów w kosztach budowy itp. Będzie to realizowane za pomocą montażu finansowych, ogólnie przyjętej metody konstruowania budżetu projektów.

E. Wpływy do budżetu gminy

Z tytułu realizacji ustaleń planu wystąpią dodatkowe wpływy do budżetu Miasta Gminy Reda z tytułu opłaty planistycznej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zwiększą się wpływy z naliczenia podatków od nieruchomości oraz budowli zlokalizowanych w objętej nieruchomości objętych planem. Gmina Miasto Reda nie posiada nieruchomości, które mogą być przeznaczone do zbycia.

W przypadku zbycia nieruchomości na terenie przez dotychczasowych właścicieli w ciągu 5 lat od daty uchwalenia planu, Burmistrz Redy może pobrać opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Stawkę procentową służącą naliczaniu tej opłaty ustala się w planie w wysokości 30%. Wysokość opłaty nalicza się wg wzrostu wartości nieruchomości obliczonego na dzień sprzedaży nieruchomości. W przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę majątkowego wzrostu wartości danej nieruchomości, Burmistrz ma obowiązek naliczenia opłaty planistycznej przyjmując stawkę procentową ustaloną w planie.

Ewentualna lokalizacja nowego zagospodarowania na terenach przeznaczonych pod zabudowę bądź rozbudowę istniejącej zabudowy na terenie, będzie się wiązała ze wzrostem wpływów do budżetu gminy z tytułu podatków od nieruchomości oraz m.in. od prowadzonej działalności gospodarczej na terenie z uciążliwej przewidzianej i dopuszczanej funkcji usługowej. Wpływy z podatku od nieruchomości zależą od rodzaju zagospodarowania, które zostanie zrealizowane na terenie objętym planem, a także wysokości stawek podatków od nieruchomości ustalonych w drodze uchwały przez Radę Miejską w Redzie.

CZĘŚĆ VI Zgodność z ustaleniami Studium

Dokument Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Redy, został przyjęty Uchwałą nr XXIX/239/97 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 8 kwietnia 1997 r., Aneks do studium uchwalony uchwałą nr XXIX/297/2001 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 5 czerwca 2001 r., zmiana studium uchwalona uchwałą nr XXXV/335/2005 Rady Miejskiej z dnia 8 czerwca 2005 r., zmiana studium (dla wschodniej części miasta) uchwalona uchwałą nr XVII/246/2008 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 6 listopada 2008 r., zmiana studium dla obszaru Moście Błota uchwalona uchwałą nr III/24/2014 Rady Miejskiej Redy z dnia 17 grudnia 2014 r., zmiana studium fragmentu miasta Redy w rejonie ulicy Gniewowskiej, uchwalona uchwałą nr XXIV/242/2016 Rady Miejskiej Redy z dnia 30 listopada 2016 r.

Studium ustala podział obszaru miasta Redy na jednostki urbanistyczne

a) Jednostka urbanistyczna „A” – obejmująca zachodnią część miasta (wschodnią granicę jednostki stanowi linia kolejowa Reda – Hel oraz ulica Pucka) - Dzielnica PIELESZEWO;

b) Jednostka urbanistyczna „B” – obejmuje środkową część miasta (zachodnią granicę jednostki stanowi linia kolejowa Reda – Hel, północną – planowany nowy odcinek DW nr 216, południową – granica z jednostką „C”) - Dzielnica CIECHOCINO.

c) Jednostka urbanistyczna „C” - obejmująca południowo - wschodnią część miasta (zachodnią granicę jednostki stanowi ulica Gdańska, północną – granica z jednostką urbanistyczną „B”) - Dzielnica ŚRÓDMIEŚCIE.

d) Jednostka urbanistyczna „D” - obejmująca południowo - zachodnią część miasta (wschodnią i północną granicę jednostki stanowi ulica Gdańska) - Dzielnica MARIANOWO

e) Jednostka urbanistyczna „E” - obejmująca północno-wschodnią część miasta (zachodnią granicę jednostki stanowi ulica Pucka, południową granicę jednostki stanowi planowany odcinek DW nr 216) - Dzielnica REKOWO.

f) Jednostka urbanistyczna „F” – obejmuje obręb Moście Błota

Obszar objęty projektem planu znajduje się w granicach jednostki E, w rejonie E 2, obejmującym północno-zachodnią część jednostki, położoną po północnej stronie ulicy Rekowskiej, dla którego ustalenia są następujące:

·tereny o istniejących funkcjach mieszkaniowych jednorodzinnych i usługowych, w tym usługi publiczne (oświaty), wzdłuż lasu wskazane zachowanie przejścia pieszego, na terenie przyległym do szkoły – możliwa lokalizacja innych funkcji publiczno-społecznych (kultura, sport, opieka zdrowotna),

·w części południowej wskazane funkcje mieszkaniowe jednorodzinne i usługowe (w tym usługi publiczne), w sąsiedztwie terenu kolejowego- wskazane funkcje produkcyjne i usługowe.

Ustalone w projekcie planu przeznaczenia terenów są zgodne z kierunkami zagospodarowania przestrzennego ustalonymi w studium dla ww. strefy.

W projekcie planu uwzględniono również ustalone w Studium wskaźniki powierzchni zabudowy, udział powierzchni biologicznie czynnej oraz wysokość zabudowy.

Z up. BURMISTRZA MIASTA

mgr inż. Dominika Kudlińska
Zastępca Burmistrza

Kierownik
Referatu Urbanistyki i Architektury
mgr inż. arch. Hanna Dziubek-Lechowska